



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET BREDGADE 21-23, BRØNDERSLEV APS

TOLSTRUPVEJ 102, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2021

Erik Møller

CVR-NR. 31 27 77 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS Tolstrupvej 102 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 31 27 77 95 Stiftet: 28. februar 2008 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Fjeldgaard Lunde
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Bredgade 13 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 1. juni 2021

Direktion:

Jan Fjeldgaard Lunde

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 1. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været brand i en af selskabets ejendomme. Forholdet forventes ikke at påvirke selskabets økonomiske stilling væsentligt, da skaden er omfattet af forsikringsdækning.

Da de øvrige forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		641.426	322.846
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-2.300.000
DRIFTSRESULTAT		641.426	-1.977.154
Andre finansielle indtægter.....	1	1.745	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-125.915	-175.097
RESULTAT FØR SKAT		517.256	-2.152.251
Skat af årets resultat.....	3	-113.796	502.754
ÅRETS RESULTAT		403.460	-1.649.497
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		403.460	-1.649.497
I ALT		403.460	-1.649.497

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		10.400.000	10.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.400.000	10.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		10.400.000	10.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		282.945	15.179
Udskudte skatteaktiver.....		161.232	306.265
Andre tilgodehavender.....		68.058	73.756
Tilgodehavender.....		512.235	395.200
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		512.235	395.200
AKTIVER.....		10.912.235	10.795.200
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.715.190	3.311.730
EGENKAPITAL.....		3.840.190	3.436.730
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.083.852	4.396.306
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.083.852	4.396.306
Prioritetsgæld.....		302.774	296.051
Gæld til pengeinstitutter.....		908.473	2.368.844
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.160	23.275
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.535.112	126.237
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		50.567	50.063
Anden gæld.....		140.107	97.694
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.988.193	2.962.164
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.072.045	7.358.470
PASSIVER.....		10.912.235	10.795.200
 Eventualposter mv.....	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	3.311.730	3.436.730
Forslag til resultatdisponering.....		403.460	403.460
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	3.715.190	3.840.190

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.745	0		
	1.745	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.506	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	123.409	175.097		
	125.915	175.097		
Skat af årets resultat			3	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-17.953		
Regulering af udskudt skat.....	113.796	-484.801		
	113.796	-502.754		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		13.055.826		
Kostpris 31. december 2020.....		13.055.826		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		-2.655.826		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		-2.655.826		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		10.400.000		
<p>Selskabets investeringsejendomme omfatter to ejendomme som er beliggende centralt i Brønderslev. Ejendommene omfatter både bolig- og erhvervslejemål.</p> <p>Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Der er i 2020 anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0 % og et driftsafkast på 519 tkr.</p> <p>Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed m.v.</p>				
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.386.626	302.774	2.829.904	4.692.357
	4.386.626	302.774	2.829.904	4.692.357

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for gæld til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber. Gælden udgør 1.638 tkr. pr. 31. december 2020. Den samlede kreditramme i de pågældende selskaber udgør 1.789 tkr. pr. 31. december 2020.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jan Lunde Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.400 tkr.

Bankgæld er sikret via ejerpantebreve i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.400 tkr.

2020

2019

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i en særskilt post i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.