



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

EJENDOMSELSKABET BREDGADE 21-23, BRØNDERSLEV APS

TOLSTRUPVEJ 102, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2022

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 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 19. maj 2022

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 2021 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 19. maj 2022

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

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		39.136	641.426
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-156.099	0
DRIFTSRESULTAT		-116.963	641.426
Andre finansielle indtægter.....	1	0	1.745
Andre finansielle omkostninger.....	2	-65.808	-125.915
RESULTAT FØR SKAT		-182.771	517.256
Skat af årets resultat.....	3	40.210	-113.796
ÅRETS RESULTAT		-142.561	403.460
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-142.561	403.460
I ALT		-142.561	403.460

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 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.....		34.914	282.945
Udskudte skatteaktiver.....		187.960	161.232
Andre tilgodehavender.....		30.290	68.058
Tilgodehavender.....		253.164	512.235
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		253.164	512.235
AKTIVER.....		10.653.164	10.912.235
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.172.629	3.715.190
EGENKAPITAL.....		6.297.629	3.840.190
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.777.630	4.083.852
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.777.630	4.083.852
Prioritetsgæld.....		302.038	302.774
Gæld til pengeinstitutter.....		159.420	908.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.020	51.160
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.535.112
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.706	50.567
Anden gæld.....		93.221	140.107
Periodeafgrænsningsposter.....		5.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		577.905	2.988.193
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		4.355.535	7.072.045
PASSIVER.....		10.653.164	10.912.235
 Eventualposter mv.....	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	3.715.190	3.840.190
Forslag til resultatdisponering.....		-142.561	-142.561
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		2.600.000	2.600.000
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	6.172.629	6.297.629

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	1.745	
	0	1.745	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.838	2.506	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	59.970	123.409	
	65.808	125.915	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-40.210	113.796	
	-40.210	113.796	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		13.055.826	
Tilgang.....		156.099	
Kostpris 31. december 2021.....		13.211.925	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-2.655.826	
Årets værdireguleringer.....		-156.099	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-2.811.925	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		10.400.000	
Selskabets investeringsejendomme omfatter to ejendomme bestående af bolig og erhverv centralt beliggende i Brønderslev.			
Dagsværdien for bolig - og erhvervsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Den bogførte værdi på boligejendomme - og erhvervsejendomme udgør 10.400 tkr. og er baseret på et driftsafkast på 520 tkr. og et afkastkrav på 5,0%.			
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypne, ejendommens beliggenhed mv.			
Langfristede gældsforpligtelser			5
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2020 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.079.668	302.038	2.530.622
	4.079.668	302.038	2.530.622
			4.386.626
			4.386.626

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for gæld til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber. Gælden udgør 658 tkr. pr. 31. december 2021. Den samlede kreditramme i de pågældende selskaber udgør 1.789 tkr. pr. 31. december 2021.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.400 tkr.

2021**2020****Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bredgade 21-23, Brønderslev ApS for 2021 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 salgskostninger 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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.