

# **BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING**

## **ApS**

Bålhøjvej 39, 9700 Brønderslev  
CVR-nr. 31 36 24 07

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.06.22

Jes Fini Lykkegaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS  
Bålhøjvej 39  
9700 Brønderslev  
Telefon: 20 24 18 17  
Hjemsted: Brønderslev  
CVR-nr.: 31 36 24 07  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jes Fini Lykkegaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 24. juni 2022

**Direktionen**

Jes Fini Lykkegaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BRØNDERSLEV BOLIGUDLEJNING ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

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

Hjørring, den 24. juni 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Frank  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34451

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -258.840 mod DKK 191.005 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 958.080.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, grundet underskuddet skyldes dagsværdireguleringen af investeringsejendommene.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>524.119</b>	<b>350.854</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.843	-21.426
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>497.276</b>	<b>329.428</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-642.459	164.321
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-145.183</b>	<b>493.749</b>
<sup>1</sup> Finansielle omkostninger	-186.635	-232.825
<b>Resultat før skat</b>	<b>-331.818</b>	<b>260.924</b>
Skat af årets resultat	72.978	-69.919
<b>Årets resultat</b>	<b>-258.840</b>	<b>191.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-258.840	191.005
<b>I alt</b>	<b>-258.840</b>	<b>191.005</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.900.001	8.500.002
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	154.425	181.268
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.054.426</b>	<b>8.681.270</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.054.426</b>	<b>8.681.270</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	959.271	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>959.271</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.823	1.709
	Udskudt skatteaktiv	51.979	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	36.000
	Andre tilgodehavender	10.000	11.005
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>224.802</b>	<b>48.714</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>22.665</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.184.073</b>	<b>71.379</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.238.499</b>	<b>8.752.649</b>



	31.12.21	31.12.20
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	833.080	1.091.920
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>958.080</b>	<b>1.216.920</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	72.919
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>72.919</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.810.607	4.057.746
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	843.980	979.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.654.587</b>	<b>5.037.306</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	392.327	417.345
Gæld til øvrige kreditinstitutter	296.314	85.723
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.906	189.110
Selskabsskat	25.920	0
Anden gæld	1.810.979	1.712.703
Periodeafgrænsningsposter	18.386	20.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.625.832</b>	<b>2.425.504</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.280.419</b>	<b>7.462.810</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.238.499</b>	<b>8.752.649</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	125.000	1.091.920
Forslag til resultatdisponering	0	-258.840
Saldo pr. 31.12.21	125.000	833.080

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	65.100	25.738
Renteomkostninger i øvrigt	121.535	158.662
Øvrige finansielle omkostninger	0	48.425
Øvrige finansielle omkostninger i alt	121.535	207.087
I alt	186.635	232.825

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	232.127	3.049.518	4.042.734	4.262.091
Gæld til øvrige kreditinstitutter	160.200	348.952	1.004.180	1.192.560
I alt	392.327	3.398.470	5.046.914	5.454.651

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	6.900.000	6.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.100.000	-1.100.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret

driftsresultat på t.DKK 574 og et afkastkrav på 8,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til privatudlejning og har beliggenhed i Brønderslev. Tomgang har været højere i året, og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Ejendommen Vibekevej 45 er solgt i året, hvorfor der er opgjort tab ved salg af denne.

#### **4. Eventualforpligtelser**

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for Jysk Ejendomsinvest ApS gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 385.

#### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.004 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.100, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.900. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.100 deponeret til sikkerhed for gæld til Sparekassen Danmark.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af . Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**