

Ejendommen Bredgade 42 ApS

Nygårdparken 58, 7400 Herning

CVR-nr. 33 77 87 40

Årsrapport for 2021

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2022

Klaus Brøcker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendommen Bredgade 42 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. juni 2022

Direktionen

Søren Brøcker

Klaus Brøcker

Bestyrelse

Lisa Brink Jensen

Iben Brøcker

Søren Brøcker

Klaus Brøcker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Bredgade 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bredgade 42 ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Herning, den 3. juni 2022

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Bredgade 42 ApS Nygårdparken 58 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 77 87 40
	Stiftet: 30. juni 2011
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Lisa Brink Jensen Iben Brøcker Søren Brøcker Klaus Brøcker
Direktionen	Søren Brøcker Klaus Brøcker
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		317.504	223.728
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-200.000	0
Resultat af primær drift		117.504	223.728
Andre finansielle indtægter		5.790	11.179
Andre finansielle omkostninger		-27.854	-32.001
Resultat før skat		95.440	202.905
Skat af årets resultat	1	-21.050	-44.880
Årets resultat		74.390	158.025
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		250.000	100.000
Overført resultat		-175.610	58.025
		74.390	158.025

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		6.600.000	6.800.000
Materielle anlægsaktiver	2	6.600.000	6.800.000
Anlægsaktiver		6.600.000	6.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.612	27.000
Andre tilgodehavender		43.103	413.548
Tilgodehavender		49.715	440.548
Likvide beholdninger		287.908	0
Omsætningsaktiver		337.623	440.548
Aktiver		6.937.623	7.240.548

Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.532.078	2.707.688
Forslag til udbytte for regnskabsåret		250.000	100.000
Egenkapital		2.862.078	2.887.688
Hensættelse til udskudt skat	3	917.874	949.536
Hensatte forpligtelser		917.874	949.536
Gæld til realkreditinstitutter		2.883.725	3.003.298
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.883.725	3.003.298
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		119.513	119.911
Kreditinstitutter		0	76.079
Selskabsskat		26.712	4.538
Anden gæld		121.364	199.499
Periodeafgrænsningsposter		6.357	0
Kortfristede gældsforpligtelser		273.946	400.026
Gældsforpligtelser		3.157.671	3.403.324
Passiver		6.937.623	7.240.548
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	2.707.688	100.000	2.887.688
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-175.610	250.000	74.390
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>2.532.078</u>	<u>250.000</u>	<u>2.862.078</u>

Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	52.712	32.538
Regulering af udskudt skat	-31.662	12.342
	<u>21.050</u>	<u>44.880</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december	<u>6.600.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien	<u>-200.000</u>

3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.218.154 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.003.238, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.600.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 450.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Bredgade 42 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, forbrugerafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursgevinster, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i året 2011. Ejendommen anvendes delvis til beboelse- og erhvervslejemål.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	5,0 %
-------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Udlejningsejendom	0,5%	(601)
Udlejningsejendom	-0,5%	734

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Brøcker

Direktør

Serienummer: 17b05e52-705b-4dce-91ef-c070cbfb73c4

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-03 07:18:25 UTC



Klaus Brøcker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 17b05e52-705b-4dce-91ef-c070cbfb73c4

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-03 07:20:22 UTC



Lisa Brink Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-616875533543

IP: 91.236.xxx.xxx

2022-06-03 11:03:37 UTC



Søren Brøcker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-657712356210

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-06 09:03:52 UTC



Søren Brøcker

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-657712356210

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-06 09:04:31 UTC



Iben Brøcker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8985eb7e-c397-4a2a-b4ce-780e95cd5d35

IP: 46.30.xxx.xxx

2022-06-10 07:30:45 UTC



Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-10 07:44:47 UTC



Klaus Brøcker

Dirigent

Serienummer: 17b05e52-705b-4dce-91ef-c070cbfb73c4

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-06-10 09:24:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: TE08E-PFWQD-4GM2B-08NYM-BQAD1-LCCFG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>