

## **Bredegade Gaard ApS**

Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37818925

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Beltoft Ørbæk

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bredegade Gaard ApS  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37818925  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Bredegade Gaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13.06.2019

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Bredegade Gaard ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bredegade Gaard ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 13.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom. Udviklingen i resultat før skat sammenholdt med 2017 kan henledes til, at man i 2017 har en positiv dagsværdiregulering af ejendommen, hvorimod man i 2018 har en mindre negativ regulering.

Regnskabsåret 2018 udviser et overskud efter skat på 37 t.kr.

Egenkapitalen udgør herefter 1.123 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>854.827</b>	<b>1.121</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(237.749)	550
Personaleomkostninger	1	<u>(207.212)</u>	<u>(135)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>409.866</b>	<b>1.536</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(362.609)</u>	<u>(532)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.257</b>	<b>1.004</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(10.000)</u>	<u>(221)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>37.257</u></b>	<b><u>783</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>37.257</u>	<u>783</u>
		<b><u>37.257</u></b>	<b><u>783</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		27.200.000	26.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>27.200.000</u>	<u>26.500</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>27.200.000</u>	<u>26.500</u>
Andre tilgodehavender		33.243	27
Periodeafgrænsningsposter		10.486	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>43.729</u>	<u>27</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>15.200</u>	<u>8</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>58.929</u>	<u>35</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.258.929</u>	<u>26.535</u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>1.073.483</u>	<u>1.036</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.123.483</u></b>	<b><u>1.086</u></b>
Udskudt skat		<u>239.000</u>	<u>229</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>239.000</u></b>	<b><u>229</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.401.680</u>	<u>18.402</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>18.401.680</u></b>	<b><u>18.402</u></b>
Bankgæld		1.214.801	850
Deposita		609.145	422
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.650	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.510	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.552.365	5.339
Skyldig selskabsskat		0	7
Anden gæld		<u>31.295</u>	<u>185</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.494.766</u></b>	<b><u>6.818</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.896.446</u></b>	<b><u>25.220</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.258.929</u></b>	<b><u>26.535</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	1.036.226	1.086.226
Årets resultat	0	37.257	37.257
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.073.483</b>	<b>1.123.483</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	142.864	131
Pensioner	59.456	0
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3
Andre personaleomkostninger	1.484	1
	<b>207.212</b>	<b>135</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	217.211	154
Renteomkostninger i øvrigt	145.398	378
	<b>362.609</b>	<b>532</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	7
Ændring af udskudt skat	10.000	214
	<b>10.000</b>	<b>221</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		25.950.390
Tilgange		937.749
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>26.888.139</b>
Dagsværdireguleringer primo		549.610
Årets dagsværdireguleringer		(237.749)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>311.861</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>27.200.000</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme består primært af erhvervslejemål og enkelte beboelseslejemål. Ud af den samlede omsætning udgør erhvervsleje 84%.

Der har været mindre tomgang i året.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,77% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,6 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>18.500.000</u>
	<b><u>18.500.000</u></b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 18.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.200 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger, vedrørende ejendommene, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.