
N6 Brorsonsvej, Langå ApS

Unsbjergvej 2B, Tornbjerg, 5220 Odense SØ

Årsrapport for
1. oktober 2019 - 30. juni 2020

CVR-nr. 38 92 24 75

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/12 2020

Johan Anders
Lundkvist
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. juni 2020	7
Balance 30. juni 2020	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 for N6 Brorsonsvej, Langå ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. december 2020

Direktion

Henrik Anders Erik Gerdin
Direktør

Bestyrelse

Michael Visby Berthelsen
formand

Henrik Anders Erik Gerdin

Johan Anders Lundkvist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i N6 Brorsonsvej, Langå ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for N6 Brorsonsvej, Langå ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 8. december 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor
mne26806

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

Selskabet	N6 Brorsonsvej, Langå ApS Unsbjergvej 2B, Tornbjerg 5220 Odense SØ CVR-nr: 38 92 24 75 Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 9. september 2017 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Michael Visby Berthelsen, formand Henrik Anders Erik Gerdin Johan Anders Lundkvist
Direktion	Henrik Anders Erik Gerdin
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af rækkehuse på Brorsonsvej i Langå.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på DKK 56.397, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 595.388.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", for står betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabet og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20	2018/19
		DKK 9 måneder	DKK 12 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.239.968	-76.010
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.000.000	1.200.231
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		239.968	1.124.221
Finansielle omkostninger	1	-312.276	-333.705
Resultat før skat		-72.308	790.516
Skat af årets resultat	2	15.911	-174.000
Årets resultat		-56.397	616.516

Resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-56.397	616.516
	-56.397	616.516

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Investeringsjendomme		36.500.000	37.500.001
Materielle anlægsaktiver	3	36.500.000	37.500.001
Anlægsaktiver		36.500.000	37.500.001
Andre tilgodehavender		260	0
Tilgodehavender		260	0
Likvide beholdninger		568.351	10.665.439
Omsætningsaktiver		568.611	10.665.439
Aktiver		37.068.611	48.165.440

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		545.388	601.787
Egenkapital	4	595.388	651.787
Hensættelse til udskudt skat		284.878	170.000
Hensatte forpligtelser		284.878	170.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	25.729.870
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	25.729.870
Gæld til realkreditinstitutter	5	25.872.213	554.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.250	39.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.680.510	20.432.095
Selskabsskat		32.142	0
Deposita		562.230	587.310
Kortfristede gældsforpligtelser		36.188.345	21.613.783
Gældsforpligtelser		36.188.345	47.343.653
Passiver		37.068.611	48.165.440
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	111.204	43.781
Andre finansielle omkostninger	201.072	289.924
	<u>312.276</u>	<u>333.705</u>

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.142	0
Årets udskudte skat	-48.053	174.000
	<u>-15.911</u>	<u>174.000</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	36.299.770
Kostpris 30. juni	<u>36.299.770</u>
Værdireguleringer 1. oktober	1.200.230
Årets værdireguleringer	-1.000.000
Værdireguleringer 30. juni	<u>200.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>36.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i kostprisen for investeringsejendomme aktiveret finansieringsomkostninger for i alt TDKK 574 pr. 30. juni 2020.

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort til salgsværdien mellem 2 uafhængige parter i forbindelse med overdragelse af selskabet pr. 1. juli 2020.

Noter til årsregnskabet

4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	601.785	651.785
Årets resultat	0	-56.397	-56.397
Egenkapital 30. juni	50.000	545.388	595.388

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	23.511.310
Mellem 1 og 5 år	0	2.218.560
Langfristet del	0	25.729.870
Inden for 1 år	25.872.213	554.640
	25.872.213	26.284.510

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 26.500 t.kr. med pant i ejendomme. Bogført værdi af aktivet sikret ved pant udgør 36.500 t.kr.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med René Birch Holding 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter solidarisk med de i Birch GM koncernen fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse

Noter til årsregnskabet

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
René Birch Holding 2 ApS, CVR: 39576090	Silkeborg

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N6 Brorsonsvej, Langå ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har i regnskabsperioden omlagt regnskabsåret fra 1/10 til 30/9 til perioden 1/7 til 30/6 hvorfor indeværende regnskabsår alene omfatter 9 måneder. Sammenligningstal er ikke tilpasset. Der er således ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstal.

Omlægning er sket for at tilpasse regnskabsperioden til at følge det ultimative moderselskab.

Årsregnskabet for 2019/20 er aflagt i DKK.

Den øvrige regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv

Noter til årsregnskabet

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investerings ejendomme

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

Rente- og låneomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af investerings ejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Investerings ejendomme 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.

Såfremt der er indgået aftale om salg af ejendommen eller selskabet, måles dagsværdien med udgangspunkt i denne aftale. Salgsprisen reduceres med de forventede færdiggørelsesomkostninger samt et skønnet risikoelement under hensyntagen til usikkerheder forbundet med færdiggørelsen og ejendommens fremtidige driftsresultat.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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