Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

BROPARKEN APS

BORGDALSVEJ 1, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. august 2020

_____
Michael Jakobsen

CVR-NR. 38 96 11 01

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
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Broparken ApS Borgdalsvej 1 8600 Silkeborg	
	CVR-nr.:	38 96 11 01
	Stiftet:	26. september 2017
	Hjemsted:	Silkeborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Jakobsen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Broparken 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Silkeborg, den 12. august 2020

Direktion:

_____

Michael Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Broparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Broparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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.

Silkeborg, den 12. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet består af besiddelse, udvikling og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Den verserende krise som følge af Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning for regnskabsåret 2020. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger, og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 (15 mdr.) kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**240.788**	**1.549.336**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		24.761	0
DRIFTSRESULTAT		**265.549**	**1.549.336**
Andre finansielle indtægter	2	7.930	0
Andre finansielle omkostninger		-213.100	-324.829
RESULTAT FØR SKAT		**60.379**	**1.224.507**
Skat af årets resultat	3	8.933	-289.366
ÅRETS RESULTAT		**69.312**	**935.141**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		69.312	935.141
I ALT		**69.312**	**935.141**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		9.246.366	4.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	**9.246.366**	**4.200.000**
ANLÆGSAKTIVER		**9.246.366**	**4.200.000**
Udskudte skatteaktiver		13.839	0
Andre tilgodehavender		129.115	4.455.080
Tilgodehavender		**142.954**	**4.455.080**
Likvide beholdninger		**19.590**	**63.202**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**162.544**	**4.518.282**
AKTIVER		**9.408.910**	**8.718.282**

PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.004.453	935.141
EGENKAPITAL	5	**1.054.453**	**985.141**
Gæld til realkreditinstitutter		3.040.168	5.155.945
Langfristede gældsforpligtelser	6	**3.040.168**	**5.155.945**
Kortfristet del af langfristet gæld	6	160.000	248.000
Gæld til pengeinstitutter		3.760.259	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	325.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.070	0
Selskabsskat		4.906	289.366
Anden gæld		1.049.054	1.714.830
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.314.289**	**2.577.196**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**8.354.457**	**7.733.141**
PASSIVER		**9.408.910**	**8.718.282**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7

NOTER

	2019 kr.	2018 (15 mdr.) kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.930	0	
	7.930	**0**	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.906	289.366	
Regulering af udskudt skat.....	-13.839	0	
	-8.933	**289.366**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	4.200.000
Tilgang.....	5.021.605
Kostpris 31. december 2019.....	**9.221.605**
Årets værdireguleringer.....	24.761
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	**24.761**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	**9.246.366**

Boligejendommene består af elleve udlejningsejendomme i Kjellerup ved Silkeborg, som er anskaffet i 2017, hvor der i 2019 er opført nye udlejningsejendomme på matriklen. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 647 tkr. samlet set for udlejningsejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 740 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 93 tkr. samt en udlejningsprocent på 90 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Kjellerup.

NOTER

	Note
Egenkapital	**5**

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	935.141	985.141
Forslag til resultatdisponering		69.312	69.312
Egenkapital 31. december 2019	**50.000**	**1.004.453**	**1.054.453**

Langfristede gældsforpligtelser **6**

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter	3.200.168	160.000	2.400.200	5.403.945	248.000
	3.200.168	**160.000**	**2.400.200**	**5.403.945**	**248.000**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **7**

Til sikkerhed for realkreditlån hos Nykredit på 3.200 tkr. har virksomheden stillet realkreditpantebrev på nominelt 5.691 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Bygninger	9.246.366

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Broparken ApS for 2019 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, operationelle leasingomkostninger 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

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.