

*Brødsgaard Ejendomme ApS  
Mejlgade 36A, 1.  
8000 Aarhus C*

*CVR-nr: 40 69 27 11*

*ÅRSRAPPORT  
1. august 2019 - 31. december 2020*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. marts 2021

\_\_\_\_\_  
Anders Brødsgaard Sommer  
Dirigent



Brødsgaard Ejendomme ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. august 2019 - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15

This document has esignatur Agreement-ID: 36dbbb6fwhW241953324



Brødsgaard Ejendomme ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. august 2019 - 31. december 2020 for Brødsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. august 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. marts 2021

### Direktion

Anders Brødsgaard Sommer



Brødsgaard Ejendomme ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Brødsgaard Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Brødsgaard Ejendomme ApS for perioden 1. august 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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.

Viby J, den 18. marts 2021

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen  
Registreret revisor  
mne18011



Brødsgaard Ejendomme ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Brødsgaard Ejendomme ApS  
Mejlgade 36A, 1.  
8000 Aarhus C

E-mail: ab@brgaard.com

CVR-nr.: 40 69 27 11  
Stiftet: 1. august 2019  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. august - 31. december

**Direktion**

Anders Brødsgaard Sommer

**Pengeinstitut**

Arbejdernes Landsbank, Erhvervscenter Midtjylland  
Silkeborgvej 228  
8230 Åbyhøj

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J



Brødsgaard Ejendomme ApS

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2019/20.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Moderselskabet Anders Brødsgaard Holding ApS har afgivet indeståelseserklæring overfor selskabet, og er herved forpligtet til at tilføre selskabet den fornødne likviditet. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret dels ved egen indtjening samt koncerntilskud fra moderselskabet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Brødsgaard Ejendomme ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Brødsgaard Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og ejendommenes driftsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



Brødsgaard Ejendomme ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Anders Brødsgaard Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på





Brødsgaard Ejendomme ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



Brødsgaard Ejendomme ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Brødsgaard Ejendomme ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. AUGUST 2019 - 31. DECEMBER 2020

	2019/20
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>(62.168)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(12.830)
Andre driftsomkostninger.....	(339.245)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>(414.243)</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	(50.680)
Andre finansielle omkostninger .....	(239.063)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>(703.986)</b>
Skat af årets resultat.....	79.354
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>(624.632)</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	(624.632)
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>(624.632)</b>



Brødsgaard Ejendomme ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020
Grunde og bygninger.....	3.524.651
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.524.651</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.524.651</b>
Tilgodehavender fra udlejning .....	5.999
Selskabsskat .....	76.531
Andre tilgodehavender .....	11.550
Udskudt skatteaktiv .....	2.823
Periodeafgrænsningsposter .....	7.326
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>104.229</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>653.964</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>758.193</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.282.844</b>



Brødsgaard Ejendomme ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020
Virksomhedskapital .....	40.000
Overført resultat.....	(624.632)
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>(584.632)</b>
Prioritetsgæld .....	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	3.444.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	51.183
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.365.475
Anden gæld .....	6.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.867.476</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>4.867.476</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.282.844</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Brødsgaard Ejendomme ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020
Virksomhedskapital primo .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>
Årets resultat .....	(624.632)
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>(624.632)</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>(584.632)</b>



NOTER

2019/20

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Moderselskabet Anders Brødsgaard Holding ApS har afgivet indeståelseserklæring overfor selskabet, og har herved forpligtet sig til at tilføre selskabet den fornødne likviditet. Selskabet forventes derfor at kunne opfylde sine kreditorer til hver en tid.

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	3.444.818	3.444.818	0
	<u>3.444.818</u>	<u>3.444.818</u>	<u>0</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Anders Brødsgaard-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede nettoforpligtelse overfor Skat fremgår af regnskabet for administrationsselskabet Anders Brødsgaard Holding ApS.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 3.444 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.524 t.kr.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Brødsgaard Sommer

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-647557406898  
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 09:16:50  
Underskrevet med NemID

## Anders Brødsgaard Sommer

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-647557406898  
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 09:16:50  
Underskrevet med NemID

## Steen Laursen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1240046476998  
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 09:17:41  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 36dbbb6fwhW241953324

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).