



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK APS
C/O MJT RÅDGIVNING APS, NØRREGADE 44 1. 6., 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. oktober 2021

Dennis Bjerregaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS c/o MJT rådgivning ApS, Nørregade 44 1. 6. 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 69 46 35
	Stiftet: 17. juni 2007
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Dennis Bjerregaard Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for EJENDOMSSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

Herning, den 21. oktober 2021

Direktion:

Dennis Bjerregaard Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 forpligtede 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.

Aarhus, den 21. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		55.497	33.528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-43.000	-157.000
DRIFTSRESULTAT		12.497	-123.472
Andre finansielle omkostninger.....	1	-27.018	-14.022
RESULTAT FØR SKAT		-14.521	-137.494
Skat af årets resultat.....	2	2.520	30.248
ÅRETS RESULTAT		-12.001	-107.246
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-12.001	-107.246
I ALT		-12.001	-107.246

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		1.874.000	1.917.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.874.000	1.917.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.874.000	1.917.000
Andre tilgodehavender.....		0	6.895
Periodeafgrænsningsposter.....		3.067	3.067
Tilgodehavender.....		3.067	9.962
Likvide beholdninger.....		17.405	42.434
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.472	52.396
AKTIVER.....		1.894.472	1.969.396
PASSIVER			
Selskabskapital.....		175.000	175.000
Overført resultat.....		-217.527	-205.526
EGENKAPITAL.....		-42.527	-30.526
Hensættelse til udskudt skat.....		68.239	76.973
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		68.239	76.973
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.384.719	1.440.670
Selskabsskat.....		6.214	0
Anden gæld.....		38.775	38.775
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.429.708	1.479.445
Gæld til realkreditinstitutter.....		57.500	57.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.725	2.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		365.398	359.040
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	4.343
Anden gæld.....		3.429	10.396
Kortfristede gældsforpligtelser.....		439.052	443.504
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.868.760	1.922.949
PASSIVER.....		1.894.472	1.969.396
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	175.000	-205.526	-30.526
Forslag til resultatdisponering.....		-12.001	-12.001
Egenkapital 30. juni 2021.....	175.000	-217.527	-42.527

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.586	4.750	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	17.432	9.272	
	27.018	14.022	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.214	4.343	
Regulering af udskudt skat.....	-8.734	-34.591	
	-2.520	-30.248	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejendomme	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.173.849	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2021.....		1.874.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-89.254	

Ejendommen er en boligudlejningsejendom placeret i Herning Kommune. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Boligejendommen består af 4 lejligheder. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 176 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 57 tkr. Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -212 tkr. og +71 tkr.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

4

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.442.219	57.500	1.184.167	1.497.670
Selskabsskat.....	6.214	0	0	0
Anden gæld.....	38.775	0	0	38.775
	1.487.208	57.500	1.184.167	1.536.445

De langfristede gældsforpligtelser består af prioritetsgæld, selskabsskat og modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for L12a ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.442 tkr., er der deponeret et pantebrev på 1.675 tkr. med pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	1.874.000
----------------------------	-----------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET NR. BREDGADE 18, KIBÆK ApS for 2020/21 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker en regnskabsperiode på 6 måneder, hvor indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettosalgpris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.