

## **Andrea Ejendomme A/S**

**Tøxensvej 14**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 26 39 61 90)**

## **Årsrapport for 2022/23**

Regnskabsperiode 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. oktober 2023

---

**John Erik Andrea**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Andrea Ejendomme A/S Tøxensvej 14 4600 Køge
	CVR-nr.: 26 39 61 90
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Bestyrelse</b>	Hanne Merete Andrea, formand John Erik Andrea Morten Andrea
<b>Direktion</b>	John Erik Andrea
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

## Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Andrea Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. oktober 2023

### Direktion

John Erik Andrea

### Bestyrelse

Hanne Merete Andrea  
Formand

John Erik Andrea

Morten Andrea

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

### Til kapitalejerne i Andrea Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andrea Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Køge, den 4. oktober 2023

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne10798

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Andrea Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### 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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet John Andreas Holding A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 13-40 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-9 år

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 henholdsvis andre driftsmkostninger.



## 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.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

9

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.742.714</b>	<b>1.562.285</b>
2 Personaleomkostninger	-397.165	-375.844
Af- og nedskrivninger	-597.872	-630.738
<b>Driftsresultat</b>	<b>747.677</b>	<b>555.703</b>
Andre finansielle indtægter	0	223
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-28.382	-13.259
Andre finansielle omkostninger	-257.897	-215.925
<b>Resultat før skat</b>	<b>461.398</b>	<b>326.742</b>
3 Skat af årets resultat	-106.382	-75.982
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>355.016</b>	<b>250.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	355.016	250.760
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>355.016</b>	<b>250.760</b>

Balance pr. 30. juni

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
4 Grunde og bygninger	18.370.739	18.765.414
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	229.841	269.723
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.600.580</b>	<b>19.035.137</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>18.600.580</b>	<b>19.035.137</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.625	0
Andre tilgodehavender	63.099	2.940
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>73.724</b>	<b>2.940</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>495.909</b>	<b>395.004</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>569.633</b>	<b>397.944</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>19.170.213</b>	<b>19.433.081</b>

Balance pr. 30. juni

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Selskabskapital	2.300.000	2.300.000
Reserve for opskrivninger	197.700	197.700
Overført resultat	6.408.882	6.053.866
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.906.582</b>	<b>8.551.566</b>
Udskudt skat	254.588	263.827
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>254.588</b>	<b>263.827</b>
Kreditinstitutter m.v.	7.433.457	8.349.197
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>7.433.457</b>	<b>8.349.197</b>
Kreditinstitutter m.v.	553.082	575.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.100	50.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.170.868	839.150
Skyldigt sambeskatningsbidrag	115.621	99.586
Anden gæld	668.915	674.205
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.575.586</b>	<b>2.268.491</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>10.009.043</b>	<b>10.617.688</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>19.170.213</b>	<b>19.433.081</b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

6 Eventualposter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er udlejning, salg og administration af fast ejendom.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	360.000	360.000
Andre udgifter til social sikring	37.165	15.844
	<u>397.165</u>	<u>375.844</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	115.621	99.586
Årets regulering af udskudt skat	-9.239	-23.604
	<u>106.382</u>	<u>75.982</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Værdi før foretagne opskrivninger	<u>18.370.739</u>	<u>18.765.414</u>
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>5.221.000</u>	<u>6.045.000</u>

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
<p>Andrea Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p> <p>Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Andreas Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.</p>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>10.846.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>18.370.739</u>	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Andrea

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38bb87e4-0d60-49dc-a896-0b49e0e8fe3b

IP: 80.164.xxx.xxx

2023-10-05 11:50:22 UTC



## Hanne Merete Andrea

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3f1a6e2d-90a8-4e93-b603-27e396e0eb45

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-10-10 06:37:46 UTC



## John Erik Andrea

Direktør

Serienummer: 785d4490-8aa4-4746-a0c0-c7c6f4ffd9f9

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-10-10 07:05:51 UTC



## John Erik Andrea

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 785d4490-8aa4-4746-a0c0-c7c6f4ffd9f9

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-10-10 07:05:51 UTC



## Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-10-10 14:07:53 UTC



## John Erik Andrea

Dirigent

Serienummer: 785d4490-8aa4-4746-a0c0-c7c6f4ffd9f9

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-10-11 07:15:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: TE8XE-XQGN-CE5FB-CIXQY-6QCPY-TATVC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>