

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S  
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3, <sup>ST.TV.</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00  
CVR 44 68 29 15 · MAIL@REVISORHARDER.DK

**ANDI Ejendomme A/S**

**Christian Winthers Vej 16, 1860 Frederiksberg C**

**CVR nr. 28 67 99 71**

**Årsrapport for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022**  
**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. november 2022

Michael Friis Pedersen  
Dirigent

**Indhold**

Side

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	11
Balance 30. juni 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 for ANDI Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. oktober 2022

**Direktion:**

---

Lisbet Hedelund  
direktør

**Bestyrelse:**

---

Jep Frimann Hansen  
formand

---

Lisbet Hedelund

---

Michael Friis Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i ANDI Ejendomme A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ANDI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisorerets 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 regnskabsbrugerne 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:

- \* 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 14. oktober 2022  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 6186

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

ANDI Ejendomme A/S  
Christian Winthers Vej 16  
1860 Frederiksberg C

CVR.-nr.: 28 67 99 71  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Frederiksberg

**Bestyrelse**

Jep Frimann Hansen, formand  
Lisbet Hedelund  
Michael Friis Pedersen

**Direktion**

Lisbet Hedelund

**Revision**

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
Østbanegade 3 <sup>Parterre</sup>  
2100 København Ø.

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom samt drive virksomhed med administration af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets omsætning har udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet hændelser, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabspraksis:

Årsrapporten for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger vedrørende regnskabsperioden.

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 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.

### Resultatopgørelsen:

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse, ejendommens drift m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 i egenkapitalen.

### **Balancen:**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved 1. indregning til kostpris.

Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi baseret på normalindtjeningsmodel og med udgangspunkt i forventede fremtidige cash-flow uden hensyntagen til finansiering heraf. Afkastkrav for ejendomme fastsættes til 4% for boliglejemål med central placering på Frederiksberg. Afkastkrav for lager- og produktionsejendom beliggende i Storkøbenhavn fastsættes til ca. 10%, mens afkastkrav for garagelejemål fastsættes mellem 5-15% afhængig af historisk udlejningsprocent og beliggenhed.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skal måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for året 1. juli 2021 til 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Nettoomsætning .....		4.997.212	4.550.074
Andre eksterne omkostninger .....		2.108.334	2.331.730
<b><u>Bruttoresultat</u></b> .....		<u>2.888.878</u>	<u>2.218.344</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver .....		1.900.000	10.317.550
<b><u>Resultat før finansielle poster</u></b> .....		<u>4.788.878</u>	<u>12.535.894</u>
Finansielle indtægter .....	1	24.211	106.264
Finansielle omkostninger .....		280.266	252.845
<b><u>Resultat før skat</u></b> .....		<u>4.532.823</u>	<u>12.389.313</u>
Skat af årets resultat .....	2	997.216	2.698.146
<b><u>Årets resultat</u></b> .....		<u><u>3.535.607</u></u>	<u><u>9.691.167</u></u>
<b><u>Forslag til resultatdisponering</u></b>			
Udbytte .....		1.000.000	
Overført resultat .....		<u>2.535.607</u>	9.691.167
		<u><u>3.535.607</u></u>	<u><u>9.691.167</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2022****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Investeringsejendomme .....		69.800.000	67.900.000
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b> .....	3	<u>69.800.000</u>	<u>67.900.000</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>69.800.000</u>	<u>67.900.000</u>
Pantebrev .....		652.899	775.940
Tilgode hos tilknyttede virksomheder .....			150.557
<b><u>Tilgodehavender</u></b> .....		<u>652.899</u>	<u>926.497</u>
<b><u>Likvide beholdninger</u></b> .....		<u>4.067.790</u>	<u>1.055.708</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>4.720.689</u>	<u>1.982.205</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u><u>74.520.689</u></u>	<u><u>69.882.205</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2022****Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Selskabskapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		51.561.653	49.026.046
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		1.000.000	
<b><u>Egenkapital</u></b> .....		<u>53.061.653</u>	<u>49.526.046</u>
Hensættelse til udskudt skat .....		5.452.414	5.006.474
<b><u>Hensatte forpligtelser i alt</u></b> .....		<u>5.452.414</u>	<u>5.006.474</u>
Forudbetalte huslejer .....		337.342	125.718
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		12.983.744	12.723.690
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		40.736	
Selskabsskat .....		551.276	194.304
Anden gæld .....		2.093.524	2.305.973
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<u>16.006.622</u>	<u>15.349.685</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>16.006.622</u>	<u>15.349.685</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>74.520.689</u>	<u>69.882.205</u>

Medarbejderforhold	4
Eventualposter m.v.	5
Nærtstående parter og ejerforhold	6

**Egenkapitalopgørelse for 2021/2022**

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier a nominelt kr. 1 eller multipla heraf.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u> <u>kr.</u>
Egenkapital pr. 1. juli 2021 .....	500.000	49.026.046		49.526.046
Årets resultat .....	0	2.535.607	1.000.000	3.535.607
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2022 .....</b>	<b>500.000</b>	<b>51.561.653</b>	<b>1.000.000</b>	<b>53.061.653</b>

**Noter til årsregnskabet for 2021/2022**

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<b><u>Note 1. Finansielle indtægter:</u></b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	3.011	34.325
Renteindtægter fra gældsbev. ....	21.200	71.939
	<u>24.211</u>	<u>106.264</u>
<b><u>Note 2. Skat af årets resultat:</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	551.276	194.304
Regulering af udskudt skat .....	445.940	2.503.842
	<u>997.216</u>	<u>2.698.146</u>
<b><u>Note 3. Aktiver, der måles til dagsværdi:</u></b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021 .....		44.456.939
Kostpris 30. juni 2022 .....		44.456.939
Værdireguleringer 1. juli 2021 .....		23.443.061
Årets værdiregulering .....		1.900.000
Værdireguleringer 30. juni 2022 .....		25.343.061
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 .....</b>		<u>69.800.000</u>

**Note 4. Medarbejderforhold:**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i året.

**Note 5. Eventualposter m.v.:**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CVR nr. 28 67 99 20 ABN Invest ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

**Noter til årsregnskabet for 2021/2022**

**Note 6. Nærtstående parter og ejerforhold:**

**Bestemmende indflydelse**

CVR nr. 28 67 99 20 - ABN Invest ApS.

**Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

CVR nr. 28 67 99 20 - ABN Invest ApS.