



Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 71

6400 Sønderborg

T 7870 6400

E sonderborg@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94

FSR - danske revisorer

Allan Damgaard Andersen Ejendomme ApS

Industriparken Nord 2B
6630 Rødding

Årsrapport for 2022
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

Allan Damgaard Andersen
dirigent

CVR-nr. 32 44 63 37

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Allan Damgaard Andersen Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 26. juni 2023

Direktion

Allan Damgaard Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Allan Damgaard Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Allan Damgaard Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 26. juni 2023

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA
Registreret revisor
MNE-nr. mne17021

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder i fast ejendom og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 399.112, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.212.737.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allan Damgaard Andersen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af bruttolejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	100-371.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.208.427	2.966
Personaleomkostninger	1	<u>-222.553</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		985.874	2.966
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-242.832	-244
Tab ved salg af anlægsaktiver		<u>-175.329</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		567.713	2.722
Finansielle indtægter	2	121.662	12
Finansielle omkostninger	3	<u>-124.197</u>	<u>-173</u>
Resultat før skat		565.178	2.561
Skat af årets resultat		<u>-166.066</u>	<u>-507</u>
Årets resultat		<u>399.112</u>	<u>2.054</u>
Overført resultat		<u>399.112</u>	<u>2.054</u>
		<u>399.112</u>	<u>2.054</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.428.382	10.881
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		154.867	199
Materielle anlægsaktiver		9.583.249	11.080
Anlægsaktiver i alt		9.583.249	11.080
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.708	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.192.996	2.916
Andre tilgodehavender		14.000	0
Periodeafgrænsningsposter		25.587	24
Tilgodehavender		5.237.291	2.945
Likvide beholdninger		532	205
Omsætningsaktiver i alt		5.237.823	3.150
Aktiver i alt		14.821.072	14.230

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		8.087.737	7.689
Egenkapital		8.212.737	7.814
Hensættelse til udskudt skat		433.000	469
Hensatte forpligtelser i alt		433.000	469
Gæld til realkreditinstitutter		1.458.089	1.691
Anden gæld		230.000	230
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.688.089	1.921
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	233.471	298
Banker		280.550	83
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.062	207
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.546.026	2.862
Skyldigt sambeskatningsbidrag		202.066	509
Anden gæld		154.689	56
Periodeafgrænsningsposter		11.382	11
Kortfristede gældsforpligtelser		4.487.246	4.026
Gældsforpligtelser i alt		6.175.335	5.947
Passiver i alt		14.821.072	14.230
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	185.432	0	
Andre omkostninger til social sikring	861	0	
Andre personaleomkostninger	36.260	0	
	222.553	0	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	121.505	12	
Andre finansielle indtægter	157	0	
	121.662	12	
3 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	88.076	78	
Andre finansielle omkostninger	36.121	95	
	124.197	173	
4 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld	Gæld	Gæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	1.989.314	1.691.560	233.471
Anden gæld	230.000	230.000	0
	2.219.314	1.921.560	233.471
	684.555		684.555

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Allan Damgaard Andersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede sambeskatningshæftelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.692, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.428.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 2.750 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.423 t.kr.

Selskabet har stillet ulimiteret kaution over for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

De tilknyttede virksomheder har pr. 31. december 2022 en bankgæld på 263 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.

Claus Kindberg

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Kindberg

Revisor

ID: 71230945

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 22:22:56

Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Damgaard Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Damgaard Andersen

Direktør

ID: fd5faaf5-075d-4ca9-8da7-b01ed97ff631

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 09:02:11

Underskrevet med MitID

Mit 

Allan Damgaard Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Damgaard Andersen

Dirigent

ID: fd5faaf5-075d-4ca9-8da7-b01ed97ff631

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 09:02:11

Underskrevet med MitID

Mit 

This document has esignatur Agreement-ID: 6599abrsRgp250323148

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.