
Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Grønnegade 13, 1., 8700 Horsens

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 33 77 44 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Brian Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Brdr. Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. maj 2017

Direktion

Brian Andersen
direktør

René Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Trekantområdet, den 17. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

Kurt Beck Pedersen
cand.merc.aud., registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brdr. Andersen Ejendomme ApS Grønnegade 13, 1. 8700 Horsens CVR-nr.: 33 77 44 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. juni 2011 Hjemstedskommune: Horsens
Direktion	Brian Andersen René Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Nykredit Bank Svanes Plads 4 8700 Horsens

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		2.163.996	1.842.478
Personaleomkostninger	2	-218.660	-80.360
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-224.430	-215.970
Resultat før finansielle poster		1.720.906	1.546.148
Finansielle indtægter		0	287
Finansielle omkostninger		-934.578	-828.348
Resultat før skat		786.328	718.087
Skat af årets resultat	3	-180.315	-85.412
Årets resultat		606.013	632.675

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		606.013	632.675
		606.013	632.675

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		33.525.716	32.481.108
Materielle anlægsaktiver	4	33.525.716	32.481.108
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	800.000	0
Finansielle anlægsaktiver		800.000	0
Anlægsaktiver		34.325.716	32.481.108
Periodeafgrænsningsposter		0	11.626
Tilgodehavender		0	11.626
Likvide beholdninger		410.797	1.583.253
Omsætningsaktiver		410.797	1.594.879
Aktiver		34.736.513	34.075.987

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.482.102	1.990.420
Egenkapital	6	2.562.102	2.070.420
Hensættelse til udskudt skat	7	786.741	797.657
Hensatte forpligtelser		786.741	797.657
Gæld til realkreditinstitutter		25.004.982	25.208.867
Anden gæld		2.210.009	2.063.433
Langfristede gældsforpligtelser	8	27.214.991	27.272.300
Gæld til realkreditinstitutter	8	287.000	280.000
Kreditinstitutter		667.236	479.998
Gældsbreve		2.146.499	1.646.499
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.428	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.275	609.532
Selskabsskat		114.238	180.642
Anden gæld	8	676.003	715.552
Periodeafgrænsningsposter		0	23.387
Kortfristede gældsforpligtelser		4.172.679	3.935.610
Gældsforpligtelser		31.387.670	31.207.910
Passiver		34.736.513	34.075.987
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	215.148	79.820
Andre omkostninger til social sikring	3.512	540
	218.660	80.360
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	152.482	164.742
Årets udskudte skat	-10.916	-79.330
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.502	0
	148.068	85.412
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	180.315	85.412
Skat af egenkapitalbevægelser	-32.247	0
	148.068	85.412

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	33.395.446
Tilgang i årets løb	<u>1.269.039</u>
Kostpris 31. december	<u>34.664.485</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	914.338
Årets afskrivninger	<u>224.431</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.138.769</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.525.716</u>

5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	<u>800.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>800.000</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
J. Gade ApS	Horsens	126.000	100%

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	1.990.418	2.070.418
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.063.433	2.063.433
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.210.009	-2.210.009
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	32.247	32.247
Årets resultat	0	606.013	606.013
Egenkapital 31. december	80.000	2.482.102	2.562.102

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	807.296	817.247
Låneomkostninger	-20.555	-19.590
	786.741	797.657

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	23.856.982	24.008.867
Mellem 1 og 5 år	1.148.000	1.200.000
Langfristet del	<u>25.004.982</u>	<u>25.208.867</u>
Inden for 1 år	<u>287.000</u>	<u>280.000</u>
	<u>25.291.982</u>	<u>25.488.867</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.210.009</u>	<u>2.063.433</u>
Langfristet del	<u>2.210.009</u>	<u>2.063.433</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>676.003</u>	<u>715.552</u>
	<u>2.886.012</u>	<u>2.778.985</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.576.158	32.481.108
---	------------	------------

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Noter, regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med en restværdi på 50%, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 75 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter, regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.