

**Brdr. Andersen Ejendomme ApS**

**Grønnegade 13, 1.**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 33 77 44 35**

**Årsrapport for 2018**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 09/04 2019

---

Brian Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Brdr. Andersen Ejendomme ApS  
Grønnegade 13, 1.  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 77 44 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Rene Andersen  
Brian Andersen

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Brdr. Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Horsens, den 9. april 2019

### Direktion

Rene Andersen

Brian Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. april 2019

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 918.034, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.486.006.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indtægter indregnes i den periode, de vedrører.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til vedligehold, skatter samt forbrugsudgifter

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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
Grunde og Bygninger	75 år	50 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.248.712</b>	<b>2.218.705</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(144.532)</u>	<u>(158.501)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.104.180</b>	<b>2.060.204</b>
Af- og nedskrivninger materiale anlægsaktiver		<u>(243.722)</u>	<u>(235.980)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.860.458</b>	<b>1.824.224</b>
Finansielle indtægter	2	0	279
Finansielle omkostninger	3	<u>(751.046)</u>	<u>(796.489)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.109.412</b>	<b>1.028.014</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(191.378)</u>	<u>(280.837)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>918.034</u></b>	<b><u>747.177</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>918.034</u>	<u>747.177</u>
		<b><u>918.034</u></b>	<b><u>747.177</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		33.992.968	34.005.482
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>33.992.968</u>	<u>34.005.482</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	800.000	800.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>34.792.968</u>	<u>34.805.482</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.138	21.521
Andre tilgodehavender		0	4.480
<b>Tilgodehavender</b>		<u>39.138</u>	<u>26.001</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>398.841</u>	<u>388.704</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>437.979</u>	<u>414.705</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>35.230.947</u>	<u>35.220.187</u>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.406.006	3.422.803
<b>Egenkapital</b>	7	<b>4.486.006</b>	<b>3.502.803</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	770.975	776.122
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>770.975</b>	<b>776.122</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.450.067	25.414.881
Anden gæld		1.878.364	1.961.903
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>26.328.431</b>	<b>27.376.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	725.000	456.000
Banker	9	50.711	112.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.625.657	1.811.082
Selskabsskat		201.709	268.039
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.769	0
Anden gæld		387.930	184.629
Periodeafgrænsningsposter		24.853	33.037
Deposita		625.906	698.881
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.645.535</b>	<b>3.564.478</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.973.966</b>	<b>30.941.262</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.230.947</b>	<b>35.220.187</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	3.422.803	3.502.803
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	83.539	83.539
Årets resultat	0	918.034	918.034
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(18.370)	(18.370)
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>4.406.006</u></b>	<b><u>4.486.006</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	143.621	155.527
Andre omkostninger til social sikring	911	2.974
	<u><b>144.532</b></u>	<u><b>158.501</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>279</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>279</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger	<u>751.046</u>	<u>796.489</u>
	<u><b>751.046</b></u>	<u><b>796.489</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	251.108	291.456
Årets udskudte skat	(5.147)	(10.619)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>(54.583)</u>	<u>0</u>
	<u><b>191.378</b></u>	<u><b>280.837</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	35.380.229
Tilgang i årets løb	<u>231.208</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>35.611.437</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.374.747
Årets afskrivninger	<u>243.722</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.618.469</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>33.992.968</u></b>

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>800.000</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
J. Gade ApS	Horsens	100 %	331.200	(13.363)

### 7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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



## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	776.122	786.741
Hensat i året	(5.147)	(10.619)
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<u><b>770.975</b></u>	<u><b>776.122</b></u>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	21.550.000	23.590.882
Mellem 1 og 5 år	2.900.067	1.823.999
Langfristet del	24.450.067	25.414.881
Inden for et år	725.000	456.000
	<u><b>25.175.067</b></u>	<u><b>25.870.881</b></u>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.878.364	1.961.903
Langfristet del	1.878.364	1.961.903
Øvrig kortfristet anden gæld	387.930	184.629
Kortfristet del	387.930	184.629
	<u><b>2.266.294</b></u>	<u><b>2.146.532</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 10 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.175 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 33.992 .