
Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Grønnegade 13, 1., 8700 Horsens

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 77 44 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2016

Brian Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Brdr. Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. maj 2016

Direktion

Brian Andersen
direktør

René Andersen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 23. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
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
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Nykredit Bank Svanes Plads 4 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 632.675, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 2.070.420.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.842.478	1.729.331
Personaleomkostninger	1	-80.360	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-215.970	-200.846
Resultat før finansielle poster		1.546.148	1.528.485
Finansielle indtægter		287	369
Finansielle omkostninger		-828.348	-694.819
Resultat før skat		718.087	834.035
Skat af årets resultat	2	-85.412	4.761
Årets resultat		632.675	838.796

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		632.675	838.796
		632.675	838.796

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		32.481.108	29.828.391
Materielle anlægsaktiver	3	32.481.108	29.828.391
Anlægsaktiver		32.481.108	29.828.391
Andre tilgodehavender		0	22.006
Periodeafgrænsningsposter		11.626	35.051
Tilgodehavender		11.626	57.057
Likvide beholdninger		1.583.253	324.024
Omsætningsaktiver		1.594.879	381.081
Aktiver		34.075.987	30.209.472

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på finansielle instrumenter		-1.131.687	-1.313.658
Overført resultat		3.122.107	2.489.433
Egenkapital	4	2.070.420	1.255.775
Hensættelse til udskudt skat	5	797.657	876.987
Hensatte forpligtelser		797.657	876.987
Gæld til realkreditinstitutter		25.208.867	23.939.550
Kreditinstitutter		1.969.641	2.201.247
Langfristede gældsforpligtelser	6	27.178.508	26.140.797
Gæld til realkreditinstitutter	6	280.000	260.000
Kreditinstitutter	6	573.790	851.969
Gældsbreve		1.646.499	246.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser		609.532	0
Selskabsskat		180.642	15.524
Anden gæld		715.552	548.534
Periodeafgrænsningsposter	6	23.387	13.387
Kortfristede gældsforpligtelser		4.029.402	1.935.913
Gældsforpligtelser		31.207.910	28.076.710
Passiver		34.075.987	30.209.472
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		632.675	838.796
Reguleringer	9	1.129.443	890.535
Ændring i driftskapital	10	846.066	-33.039
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.608.184	1.696.292
Renteindbetalinger og lignende		287	369
Renteudbetalinger og lignende		-811.609	-709.394
Pengestrømme fra ordinær drift		1.796.862	987.267
Betalt selskabsskat		-56.222	-242.431
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.740.640	744.836
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.868.688	-689.546
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.868.688	-689.546
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-247.422	-242.731
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		1.520.000	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		1.400.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.672.578	-242.731
Ændring i likvider		1.544.530	-187.441
Likvider 1. januar		-441.275	-253.834
Likvider 31. december		1.103.255	-441.275
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.583.253	324.024
Kassekredit		-479.998	-765.299
Likvider 31. december		1.103.255	-441.275

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	79.820	0
Andre omkostninger til social sikring	540	0
	<u>80.360</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	220.642	15.524
Årets udskudte skat	-79.330	-20.285
	<u>141.312</u>	<u>-4.761</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	85.412	-4.761
Skat af egenkapitalbevægelser	55.900	0
	<u>141.312</u>	<u>-4.761</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		DKK
Kostpris 1. januar		30.526.759
Tilgang i årets løb		2.868.687
		<u>33.395.446</u>
Kostpris 31. december		
Ned- og afskrivninger 1. januar		698.368
Årets afskrivninger		215.970
		<u>914.338</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>32.481.108</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-1.313.658	2.489.432	1.255.774
Skat af årets opskrivning	0	-55.900	0	-55.900
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	237.871	0	237.871
Årets resultat	0	0	632.675	632.675
Egenkapital 31. december	80.000	-1.131.687	3.122.107	2.070.420

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

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

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	817.247	895.930
Låneomkostninger	-19.590	-18.943
	797.657	876.987

Noter til årsregnskabet

6 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.008.867	22.789.550
Mellem 1 og 5 år	1.200.000	1.150.000
Langfristet del	<u>25.208.867</u>	<u>23.939.550</u>
Inden for 1 år	<u>280.000</u>	<u>260.000</u>
	<u>25.488.867</u>	<u>24.199.550</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.594.473	1.700.962
Mellem 1 og 5 år	375.168	500.285
Langfristet del	<u>1.969.641</u>	<u>2.201.247</u>
Inden for 1 år	93.792	100.057
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>479.998</u>	<u>751.912</u>
Kortfristet del	<u>573.790</u>	<u>851.969</u>
	<u>2.543.431</u>	<u>3.053.216</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.875.641	29.828.391
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev t.kr. 2.100 i ejendommen Grønnegade 13, 8700 Horsens	5.911.607	5.951.809
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Deponeret konto	324.026	324.024

Eventualforpligtelser

Der er ikke eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

René Andersen, Skovbrynet 10, 8700 Horsens
Brian Andersen, Grønnegade 13, 01., 8700 Horsens

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-287	-369
Finansielle omkostninger	828.348	694.819
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	215.970	200.846
Skat af årets resultat	85.412	-4.761
	<u>1.129.443</u>	<u>890.535</u>
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	45.431	19.928
Ændring i leverandører m.v.	800.635	-52.967
	<u>846.066</u>	<u>-33.039</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for 2015 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 2015 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.

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.

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.

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

Bygninger 75 år

Regnskabspraksis

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstrukturering m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

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.

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger” og ”Kassekreditter”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.