

Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Grønnegade 13, 1.

8700 Horsens

CVR-nr. 33 77 44 35

Årsrapport for 2017

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/03 2018

Brian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 33 77 44 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 14. marts 2018

Direktion

Rene Andersen

Brian Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Brdr. Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Horsens, den 14. marts 2018

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 2017 udviser et overskud på kr. 747.177, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.502.803.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for 2017 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 2017 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til vedligehold, skatter samt forbrugsudgifter

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 administrationselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og Bygninger	75 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.218.705	2.163.996
Personaleomkostninger	1	<u>(158.501)</u>	<u>(218.660)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.060.204	1.945.336
Af- og nedskrivninger materiale anlægsaktiver		<u>(235.980)</u>	<u>(224.430)</u>
Resultat før finansielle poster		1.824.224	1.720.906
Finansielle indtægter	2	279	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(796.489)</u>	<u>(934.578)</u>
Resultat før skat		1.028.014	786.328
Skat af årets resultat	4	<u>(280.837)</u>	<u>(180.315)</u>
Årets resultat		<u>747.177</u>	<u>606.013</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>747.177</u>	<u>606.013</u>
		<u>747.177</u>	<u>606.013</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		34.005.482	33.525.716
Materielle anlægsaktiver	5	<u>34.005.482</u>	<u>33.525.716</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	800.000	800.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.805.482</u>	<u>34.325.716</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.521	0
Andre tilgodehavender		4.480	0
Tilgodehavender		<u>26.001</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>388.704</u>	<u>410.797</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>414.705</u>	<u>410.797</u>
Aktiver i alt		<u>35.220.187</u>	<u>34.736.513</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.422.803	2.482.104
Egenkapital	7	<u>3.502.803</u>	<u>2.562.104</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	776.122	786.741
Hensatte forpligtelser i alt		<u>776.122</u>	<u>786.741</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.414.881	25.004.982
Anden gæld		1.961.903	2.210.009
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>27.376.784</u>	<u>27.214.991</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	456.000	287.000
Banker	9	112.810	667.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	246.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.811.082	2.146.499
Selskabsskat		268.039	114.238
Anden gæld		184.629	71.760
Periodeafgrænsningsposter		33.037	35.428
Deposita		698.881	604.241
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.564.478</u>	<u>4.172.677</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.941.262</u>	<u>31.387.668</u>
Passiver i alt		<u>35.220.187</u>	<u>34.736.513</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	2.482.103	2.562.103
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	248.106	248.106
Årets resultat	0	747.177	747.177
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(54.583)	(54.583)
Egenkapital 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>3.422.803</u>	<u>3.502.803</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	155.527	215.148
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.974</u>	<u>3.512</u>
	<u>158.501</u>	<u>218.660</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter	<u>279</u>	<u>0</u>
	<u>279</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger	<u>796.489</u>	<u>934.578</u>
	<u>796.489</u>	<u>934.578</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	291.456	191.231
Årets udskudte skat	<u>(10.619)</u>	<u>(10.916)</u>
	<u>280.837</u>	<u>180.315</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	34.664.264
Tilgang i årets løb	<u>715.743</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>35.380.007</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.138.767
Årets afskrivninger	<u>235.758</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>1.374.525</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>34.005.482</u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2017	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

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 %	344.563	(18.262)

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

8 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	<u>786.741</u>	<u>807.296</u>
Hensat i år	<u>(10.619)</u>	<u>(20.555)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>776.122</u>	<u>786.741</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	23.590.882	23.856.982
Mellem 1 og 5 år	<u>1.823.999</u>	<u>1.148.000</u>
Langfristet del	25.414.881	25.004.982
Inden for et år	<u>456.000</u>	<u>287.000</u>
	<u>25.870.881</u>	<u>25.291.982</u>

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	<u>1.961.903</u>	<u>2.210.009</u>
Langfristet del	1.961.903	2.210.009
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>184.629</u>	<u>71.760</u>
Kortfristet del	<u>184.629</u>	<u>71.760</u>
	<u>2.146.532</u>	<u>2.281.769</u>

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationselskab 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. 25.870 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 34.005 .