

## **Brdr. Andersen Ejendomme ApS**

**Grønnegade 13, 1.  
8700 Horsens**

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

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 12/05 2023

---

Brian Andersen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 33 77 44 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

René Andersen  
Brian Andersen

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

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

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 15. april 2023

### Direktion

René 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem 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 revisorers 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 15. april 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

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 2022 udviser et overskud på kr. 290.141, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.447.622.

Årets resultat anses som tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Andersen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 37 t.kr. i 2022 samt 37 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Husleje indtægter indregnes i den periode, de vedrører.

### 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 mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og Bygninger	75 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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.

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.943.571</b>	<b>2.422.200</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(406.982)</u>	<u>(290.557)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.536.589</b>	<b>2.131.643</b>
Af- og nedskrivninger materiale anlægsaktiver		<u>(335.575)</u>	<u>(295.957)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.201.014</b>	<b>1.835.686</b>
Finansielle indtægter		13.744	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(842.800)</u>	<u>(730.116)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>371.958</b>	<b>1.105.570</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(81.817)</u>	<u>(243.262)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>290.141</u></b>	<b><u>862.308</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>290.141</u>	<u>862.308</u>
		<b><u>290.141</u></b>	<b><u>862.308</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>39.803.239</u>	<u>37.167.423</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>39.803.239</u></b>	<b><u>37.167.423</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>800.000</u></b>	<b><u>800.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>40.603.239</u></b>	<b><u>37.967.423</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>311.876</u>	<u>228.557</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>311.876</u></b>	<b><u>228.557</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>343.459</u></b>	<b><u>786.075</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>655.335</u></b>	<b><u>1.014.632</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>41.258.574</u></b>	<b><u>38.982.055</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.367.622	6.251.560
<b>Egenkapital</b>		<b>7.447.622</b>	<b>6.331.560</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	598.690	675.741
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>598.690</b>	<b>675.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.695.120	28.372.071
Anden gæld		534.735	1.593.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7,8	<b>28.229.855</b>	<b>29.965.679</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	670.000	691.000
Banker		2.332.126	(413)
Leverandører af varer og tjenesteydelser		475.000	37.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag		391.820	245.084
Anden gæld		351.516	308.499
Periodeafgrænsningsposter		64.257	54.937
Deposita		697.688	672.468
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.982.407</b>	<b>2.009.075</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.212.262</b>	<b>31.974.754</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.258.574</b>	<b>38.982.055</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	6.251.560	6.331.560
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.058.873	1.058.873
Årets resultat	0	290.141	290.141
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(232.952)	(232.952)
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>7.367.622</u></b>	<b><u>7.447.622</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	402.696	283.482
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.286</u>	<u>7.075</u>
	<b><u>406.982</u></b>	<b><u>290.557</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger	<u>842.800</u>	<u>730.116</u>
	<b><u>842.800</u></b>	<b><u>730.116</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	158.868	267.878
Årets udskudte skat	<u>(77.051)</u>	<u>(24.616)</u>
	<b><u>81.817</u></b>	<b><u>243.262</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
		<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2022		39.587.075
Tilgang i årets løb		<u>2.971.390</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>42.558.465</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	2.419.651
Årets afskrivninger	<u>335.575</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.755.226</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>39.803.239</u></b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</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 %	272.958	(17.363)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	675.741	700.357
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>(77.051)</u>	<u>(24.616)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u>598.690</u></b>	<b><u>675.741</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>7 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Dagsværdi af renteswap</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>(1.593.608)</u>	<u>(2.008.183)</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>1.058.873</u>	<u>414.575</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>(534.735)</u>	<u>(1.593.608)</u>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.063.071	28.365.120	670.000	24.948.000
Anden gæld	<u>1.593.608</u>	<u>534.735</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>30.656.679</u></b>	<b><u>28.899.855</u></b>	<b><u>670.000</u></b>	<b><u>24.948.000</u></b>

## 9 Eventualforpligtelser

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.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.365, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 39.803