

Brande Ejendomsinvest A/S

Vænget 2, 7330 Brande

CVR-nr. 29 62 92 85

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2023



Tage E. Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Brande Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 2. marts 2023

Direktion



Tage E. Mortensen

Bestyrelse



Silvia Mortensen



Finn Hindkjær



Tage E. Mortensen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brande Ejendomsinvest A/S Vænget 2 7330 Brande
	CVR-nr.: 29 62 92 85 Stiftet: 28. juni 2006 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Silvia Mortensen Finn Hindkjær Tage E. Mortensen
Direktion	Tage E. Mortensen
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i formueadministration med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 857 t.kr. mod 855 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 342 t.kr. mod 326 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brande Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 og 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 til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Nettoomsætning	856.663	855.188
Andre eksterne omkostninger	-264.202	-296.433
Bruttoresultat	592.461	558.755
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.420	-88.420
Driftsresultat	504.041	470.335
Øvrige finansielle omkostninger	-65.569	-53.195
Resultat før skat	438.472	417.140
1 Skat af årets resultat	-96.922	-91.280
Årets resultat	341.550	325.860
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	341.550	325.860
Disponeret i alt	341.550	325.860

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	8.446.403	8.534.823
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.446.403	8.534.823
	Anlægsaktiver i alt	8.446.403	8.534.823
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	20.064	28.524
	Tilgodehavender i alt	20.064	28.524
	Omsætningsaktiver i alt	20.064	28.524
	Aktiver i alt	8.466.467	8.563.347

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	3.120.801	2.779.275
	Egenkapital i alt	3.621.801	3.280.275
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	117.000	118.000
	Hensatte forpligtelser i alt	117.000	118.000
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.247.377	3.585.153
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.247.377	3.585.153
	Kortfristet del af langfristet gæld	343.919	475.621
	Gæld til pengeinstitutter	616.770	555.104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.554	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	291.670	283.311
	Selskabsskat	41.952	37.280
	Anden gæld	180.424	228.603
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.480.289	1.579.919
	Gældsforpligtelser i alt	4.727.666	5.165.072
	Passiver i alt	8.466.467	8.563.347
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	97.922	93.280
Årets regulering af udskudt skat	-1.000	-2.000
	96.922	91.280
	31/12 2022	31/12 2021
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	9.775.496	9.775.496
Kostpris 31. december	9.775.496	9.775.496
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.240.673	-1.152.253
Årets af-/nedskrivninger	-88.420	-88.420
Af- og nedskrivninger 31. december	-1.329.093	-1.240.673
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.446.403	8.534.823
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.591.296	3.960.774
Heraf forfalder inden for 1 år	-343.919	-375.621
	3.247.377	3.585.153
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.805.070	2.092.576

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.591 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.896 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 617 t.kr., er der stillet ejerpantebrev nom. 537 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 andrager 809 t.kr.

5. **Eventualposter**

Ingen kendte.