

*Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS
Vejlegårdsvej 75
5672 Broby*

CVR-nr: 25 06 56 38

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den / 2022

Direktion

Henrik Holmberg Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense SV, den / 2022

Fynbo Revision Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 19706974

Kim Lund Jespersen
registreret revisor
mne12199

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS
Vejlegårdsvej 75
5672 Broby

Telefon: 40 59 05 40

CVR-nr.: 25 06 56 38
Stiftet: 5. november 1999
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Holmberg Andersen

Pengeinstitut

Jyske Bank
Mageløs 8
5100 Odense C

Revisor

Fynbo Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Magnoliavej 8
5250 Odense SV

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75% i Odense mod 4,75% i 2020 og 7% i Hjelmerup mod 7% i 2020.

Der henvises til regnskabets note 2 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2021 udgør 332 tkr. mod 478 tkr. i 2020.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Brdr. Andersen ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Småanskaffelser under skattemæssig grænse afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	557.212	636.134
1 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer.....	557.212	636.134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	26.000	158.000
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	8.210
DRIFTSRESULTAT	583.212	802.344
Andre finansielle indtægter	5.633	2.384
Andre finansielle omkostninger	163.405-	228.335-
RESULTAT FØR SKAT	425.440	576.393
Skat af årets resultat	93.597-	97.937-
ÅRETS RESULTAT	331.843	478.456
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	331.843	478.456
DISPONERET I ALT	331.843	478.456

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
2 Grunde og bygninger.....	11.480.000	11.454.000
Materielle anlægsaktiver	11.480.000	11.454.000
Andre tilgodehavender	942.427	526.750
Finansielle anlægsaktiver	942.427	526.750
ANLÆGSAKTIVER	12.422.427	11.980.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	94.087	0
Andre tilgodehavender	14.943	8.757
Tilgodehavender	109.030	8.757
Likvide beholdninger	10.761	47.194
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	119.791	55.951
AKTIVER	12.542.218	12.036.701

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	4.585.490	4.253.647
3 EGENKAPITAL	4.710.490	4.378.647
Hensættelse til udskudt skat	548.847	543.127
HENSATTE FORPLIGTELSE	548.847	543.127
Prioritetsgæld	6.119.708	6.375.799
Deposita.....	302.567	282.676
4 Langfristede gældsforpligtelser	6.422.275	6.658.475
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	257.846	256.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.974	58.473
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	76.332
Selskabsskat	87.877	53.141
Anden gæld	425.909	11.735
Kortfristede gældsforpligtelser	860.606	456.452
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.282.881	7.114.927
PASSIVER	12.542.218	12.036.701
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021	2020
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		<u>9.088.397</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>9.088.397</u>
Opskrivninger, primo		2.365.603
Årets opskrivninger		57.000
Afgang i årets løb		<u>31.000-</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>2.391.603</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>11.480.000</u>

Selskabets investeringsejendomme er udlejningsejendomme til brug for beboelse beliggende i Odense og Hjelmerup. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ejendommene er 100% udlejet. Afkastsats udgør i Odense 4,75 for 2021 (4,75% for 2020) og i Hjelmerup 7% for 2021 (7% for 2020).

En forøgelse af afkastsatsen med 0,25% vil reducere dagsværdien med tkr. 452.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	4.253.647	331.843	4.585.490
	<u>4.378.647</u>	<u>331.843</u>	<u>4.710.490</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.632.570	6.377.554	257.846	5.140.704
Deposita.....	282.676	302.567	0	302.567
	<u>6.915.246</u>	<u>6.680.121</u>	<u>257.846</u>	<u>5.443.271</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Til sikkerhed for andre kunders engagement med Jyske Bank er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende overfor Holdingselskabet Brdr. Andersen ApS og Fangel Ejendoms Renovering ApS.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Brdr. Andersen ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Holdingselskabet Brdr. Andersen ApS for danske kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendomme med bogført værdi på tkr. 11.480 er der tinglyst pantebreve på tkr. 3.339 til Realkredit Danmark A/S og på tkr. 4.426 til Jyske Realkredit A/S til sikkerhed for gæld på tkr. 6.418.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank, Fangel Ejendoms Renovering ApS er der til sikkerhed stillet ejerpanth i Hjelmerupvej 54, Frederiksgade 50 stort kr. 5.000.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank, Fangel Ejendoms Renovering ApS er pantsat konto nr. 5060 102355-4.