

## Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS

Vejlegårdsvej 75

5672Broby

CVR-nr. 25065638

## Årsrapport for 2025

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-03-2026

---

Henrik Holmberg Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Ejendomsselskabet Brdr. Andersen 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 04-03-2026

### Direktion

Henrik Holmberg Andersen  
Direktør

## 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 regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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 revisoreres 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 opstilling 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, den 04-03-2026

### Fynbo Revision Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19706974

Kim Lund

Registreret revisor

mne12199

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS Vejlegårdsvej 75 5672Broby
Telefon	40590540
E-mail	rikke-henrik@hotmail.com
CVR-nr.	25065638
Stiftelsesdato	05-11-1999
Hjemsted	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
<b>Direktion</b>	Henrik Holmberg Andersen
<b>Revisor</b>	Fynbo Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Magnoliavej 8 5250Odense SV
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller 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 2024 og 7% i Hjelmerup mod 7% i 2024.

Der henvises til regnskabets note 8 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. -153.724, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 12.795.580, og en egenkapital på kr. 5.799.311.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brdr. Andersen ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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.

### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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 finansiel leasing,

## Anvendt regnskabspraksis

realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Grundejernes Investeringsfond

Indestående måles til anskaffelsespris.

### Omsætningsaktiver

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### 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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-224.869</b>	<b>544.017</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		222.000	120.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.869</b>	<b>664.017</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		26.280	18.140
Andre finansielle indtægter		3.733	7.215
Andre finansielle omkostninger		-253.173	-222.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>-226.029</b>	<b>467.264</b>
Skat af årets resultat		72.305	-102.918
<b>Årets resultat</b>		<b>-153.724</b>	<b>364.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		-653.724	364.346
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-153.724</b>	<b>364.346</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	11.906.000	11.684.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.906.000</b>	<b>11.684.000</b>
Andre tilgodehavender		397.346	798.445
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>397.346</b>	<b>798.445</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.303.346</b>	<b>12.482.445</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		375.427	434.965
Tilgodehavende selskabsskat		98.451	0
Andre tilgodehavender		18.356	37.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>492.234</b>	<b>472.943</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.430</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>492.234</b>	<b>474.373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.795.580</b>	<b>12.956.818</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.174.311	5.828.036
Udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.799.311</b>	<b>5.953.036</b>
Hensættelser til udskudt skat		617.192	593.727
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>617.192</b>	<b>593.727</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.578.618	5.424.822
Deposita		292.792	291.768
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.871.410</b>	<b>5.716.590</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		262.245	236.009
Gæld til banker		10.585	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		157.572	155.295
Selskabsskat		2.681	76.518
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		74.584	225.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>507.667</b>	<b>693.465</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.379.077</b>	<b>6.410.055</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.795.580</b>	<b>12.956.818</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2025	2024
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>9.088.397</u>	<u>9.088.397</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>9.088.397</b></u>	<u><b>9.088.397</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	2.595.603	2.475.603
Årets reguleringer	<u>222.000</u>	<u>120.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>2.817.603</b></u>	<u><b>2.595.603</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>11.906.000</b></u>	<u><b>11.684.000</b></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 90-100% udlejet. Afkastsats udgør i Odense 4,75 for 2025 (4,75% for 2024) og i Hjelmerup 7% for 2025 (7% for 2025).

En forøgelse af afkastsatsen med 0,25% vil reducere dagsværdien med tkr. 471.

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

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.578.618	262.245	4.193.842
Deposita	<u>292.792</u>	<u>0</u>	<u>292.792</u>
	<u><b>5.871.410</b></u>	<u><b>262.245</b></u>	<u><b>4.486.634</b></u>

**4. Eventualforpligtelser**

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 de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Brdr. Andersen ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

2025

2024

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I ejendomme med bogført værdi på tkr. 11.906 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. 5.901.

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