

And. Invest ApS

Byvej 39
2650 Hvidovre

CVR-nr. 20 24 16 75

Årsrapport for 2019

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2020

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for And. Invest 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. juni 2020

Direktion

Torben Andreasen

Bestyrelse

Christian Gerner Andreasen
formand

Emil Gerner Andreasen

Frederik Gerner Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i And. Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for And. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 17. juni 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet	And. Invest ApS Byvej 39 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 20 24 16 75
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 1. juli 1997
	Hjemsted: Hvidovre
Bestyrelse	Christian Gerner Andreasen, formand Emil Gerner Andreasen Frederik Gerner Andreasen
Direktion	Torben Andreasen
Revisor	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed, såvel direkte som indirekte, herunder gennem investering i andre selskaber med samme eller lignende formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 11.560.479, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 21.333.520.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for And. Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttotab		-117.162	-133
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-80</u>
Resultat før finansielle poster		-117.162	-213
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.912.432	508
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-10.000	0
Finansielle indtægter	3	1.463.833	1.389
Finansielle omkostninger	4	<u>-9.513.508</u>	<u>-453</u>
Resultat før skat		-12.089.269	1.231
Skat af årets resultat	5	<u>528.790</u>	<u>-159</u>
Årets resultat		<u>-11.560.479</u>	<u>1.072</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.000.000	1.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.912.432	508
Overført resultat		<u>-10.648.047</u>	<u>-936</u>
		<u>-11.560.479</u>	<u>1.072</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.386.858	1.116
Materielle anlægsaktiver	6	1.386.858	1.116
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	4.245.538	8.159
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	10.000	20
Tilgodehavender i associerede virksomheder	9	0	535
Andre tilgodehavender	9	8.725.075	24.829
Finansielle anlægsaktiver		12.980.613	33.543
Anlægsaktiver i alt		14.367.471	34.659
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		154.839	125
Andre tilgodehavender		12.235.952	18.397
Udskudt skatteaktiv		440.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		45.283	0
Tilgodehavender		12.876.074	18.522
Likvide beholdninger		15.983	10
Omsætningsaktiver i alt		12.892.057	18.532
Aktiver i alt		27.259.528	53.191

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.535.829	7.448
Overført resultat		12.797.691	23.445
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	1.500
Egenkapital	10	<u>21.333.520</u>	<u>34.393</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>44</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>44</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	66
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.694.132	4.312
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.015.663	61
Selskabsskat		0	159
Anden gæld		<u>216.213</u>	<u>14.156</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.926.008</u>	<u>18.754</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.926.008</u>	<u>18.754</u>
Passiver i alt		<u>27.259.528</u>	<u>53.191</u>
Eventualforpligtelser	11		

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>0</u>	<u>80</u>
	<u>0</u>	<u>80</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Særlige poster		
Nedskrivning af udlån (præsenteret under finansielle omkostninger)	7.712.236	0
Nedskrivning af pantebreve (præsenteret under finansielle omkostninger)	<u>1.642.733</u>	<u>0</u>
	<u>9.354.969</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.625	4
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	35
Andre finansielle indtægter	<u>1.457.208</u>	<u>1.350</u>
	<u>1.463.833</u>	<u>1.389</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	129.779	129
Andre finansielle omkostninger	<u>9.383.729</u>	<u>324</u>
	<u>9.513.508</u>	<u>453</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-45.283	159
Regulering af udskudt skat	-483.507	<u>0</u>
	<u>-528.790</u>	<u>159</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	1.115.798
Tilgang i årets løb	<u>271.060</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.386.858</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.386.858</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	<u>709.709</u>	<u>710</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>709.709</u>	<u>710</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	7.448.261	6.941
Årets resultat	<u>-3.912.432</u>	<u>508</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>3.535.829</u>	<u>7.449</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.245.538</u>	<u>8.159</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	20.000	20
Afgang i årets løb	<u>-10.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>10.000</u>	<u>20</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>10.000</u>	<u>20</u>
9 Finansielle anlægsaktiver		
	Tilgodehaven-	
	der i associe-	
	de virksomhe-	Andre tilgode-
	der	havender
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 1. januar 2019	535.000	31.679.785
Tilgang i årets løb	0	591.003
Afgang i årets løb	<u>-535.000</u>	<u>-17.778.636</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>14.492.152</u>
Nedskrivninger 1. januar 2019	0	6.228.580
Årets nedskrivninger	0	1.672.732
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.075.000
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-59.235</u>
Nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>5.767.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>8.725.075</u>

Noter

10 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.000.000	7.448.261	23.445.738	1.500.000	34.393.999
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	-3.912.432	-10.648.047	3.000.000	-11.560.479
Egenkapital 31. december 2019	2.000.000	3.535.829	12.797.691	3.000.000	21.333.520

11 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.