

Årsrapport for 2018

01.01.2018 - 31.12.2018

(19. regnskabsår)

Andreasen Ejendomme ApS

Damgårdsmindevej 67
9440 Aabybro

CVR-nr. 25 37 56 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019

dirigent : _____
Lars Andreasen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andreasen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aabybro, den 29. maj 2019

Direktion

Lars Andreasen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Andreasen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andreasen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aabybro, den 29. maj 2019

Revisor Team Nord
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 22 65 66

Carl Sivesgaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne3445

Selskabsoplysninger

Selskabet

Andreasen Ejendomme ApS
Damgårdsmindevej 67
9440 Aabybro

CVR-nr.: 25 37 56 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Stiftet: 7. april 2000

Hjemsted: Jammerbugt Kommune

Direktion

Lars Andreasen

Revisor

Revisor Team Nord
Registreret Revisionsaktieselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er ejendomsudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andreasen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Vareforbrug

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 - 7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		651.407	714.332
Personaleomkostninger	1	-594	0
Resultat før af- og nedskrivninger		650.813	714.332
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-59.512	-59.512
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		591.301	654.820
Resultat før finansielle poster		591.301	654.820
Finansielle indtægter		44.748	0
Finansielle omkostninger		-210.070	-228.885
Resultat før skat		425.979	425.935
Skat af årets resultat	2	-94.270	-94.842
Årets resultat		331.709	331.093
Overført resultat		331.709	331.093
		331.709	331.093

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.337.175	9.191.084
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>5.741</u>	<u>17.067</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.342.916</u>	<u>9.208.151</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.342.916</u>	<u>9.208.151</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>91.039</u>	<u>81.645</u>
Tilgodehavender		<u>91.039</u>	<u>81.645</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>40.698</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>91.039</u>	<u>122.343</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.433.955</u></u>	<u><u>9.330.494</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.402.191	1.070.482
Egenkapital	3	1.527.191	1.195.482
Gæld til realkreditinstitutter		6.781.504	6.698.146
Andre kreditinstitutter		93.134	98.662
Selskabsdeltagere og ledelse		152.027	197.449
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.026.665	6.994.257
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	260.152	317.644
Gæld til kreditinstitutter		9.753	309.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	21.000
Selskabsskat		65.447	75.451
Anden gæld		113.522	93.803
Deposita		418.225	322.950
Kortfristede gældsforpligtelser		880.099	1.140.755
Gældsforpligtelser i alt		7.906.764	8.135.012
Passiver i alt		9.433.955	9.330.494
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.	
1 Personalemkostninger			
Andre personalemkostninger	594	0	
	594	0	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	103.664	105.182	
Årets udskudte skat	-9.394	-10.340	
	94.270	94.842	
3 Egenkapital			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.070.482	1.195.482
Årets resultat	0	331.709	331.709
Egenkapital 31. december 2018	125.000	1.402.191	1.527.191
4 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2018	31. december 2018	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.967.057	7.036.227	254.723
Andre kreditinstitutter	147.395	98.563	5.429
Selskabsdeltagere og ledelse	197.449	152.027	0
	7.311.901	7.286.817	260.152
			5.712.689

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 865.000 vedr. Borbjerggade 17-19

Ejerpantebrev kr. 100.000 vedr. Vestergade 23A

Ejerpantebrev kr. 200.000 vedr. Klitgårdsvej 1

Ejerpantebrev kr. 300.000 vedr. Mejerivej 13

Ejerpantebrev kr. 140.000 vedr. Kirkevej 7