

## Årsrapport for 2016

1. januar 2016 - 31. december 2016

15. regnskabsår

### Andreasen Ejendomme ApS

Damgårdsmindevej 67  
9440 Aabybro

CVR-nr. 25 37 56 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Lars Andreasen



# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Andreasen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabet opfylder betingelserne for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 9. maj 2017

**Direktion**

Lars Andreasen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til den daglige ledelse i Andreasen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andreasen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Etiske 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 9. maj 2017

### **Revisor Team Nord**

Registreret Revisionsaktieselskab  
cvr.nr. 27 22 65 66

Carl Sivesgaard  
Registreret revisor

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Andreasen Ejendomme ApS  
c/o Lars Andreasen  
Damgårdsmindevej 67  
9440 Aabybro

CVR-nr.: 25 37 56 61  
Stiftet: 7. april 2000  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger indeholder salgsfremmende omkostninger, autodrift, andre driftsmiddelomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, gebyrer og øvrige låneomkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Årets skat som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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 afskrivninger.

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

### Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>612.456</b>	<b>554.596</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		59.512	52.882
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>552.944</b>	<b>501.714</b>
Andre finansielle omkostninger		256.124	266.236
<b>Resultat før skat</b>		<b>296.820</b>	<b>235.478</b>
Skat af årets resultat	1	65.927	57.337
<b>Årets resultat</b>		<b>230.893</b>	<b>178.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		508.496	330.355
Årets resultat		230.893	178.141
<b>Til disposition</b>		<b>739.389</b>	<b>508.496</b>
Overført til næste år		739.389	508.496
<b>Disponeret i alt</b>		<b>739.389</b>	<b>508.496</b>

## Balance 31. december

---

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.023.768	8.099.515
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>28.393</u>	<u>39.719</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.052.161</u></b>	<b><u>8.139.234</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.052.161</u></b>	<b><u>8.139.234</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		71.305	57.328
Andre tilgodehavender		0	81.320
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.695</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>74.000</u></b>	<b><u>138.648</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>290.738</u></b>	<b><u>206.187</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>364.738</u></b>	<b><u>344.835</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.416.899</u></b>	<b><u>8.484.069</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		739.389	508.496
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>864.389</b>	<b>633.496</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.351.163	6.670.849
Kreditinstitutter i øvrigt		94.699	141.800
Anden gæld		176.949	262.052
Kortfristet del af langfristet gæld		-318.957	-213.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>7.303.854</b>	<b>6.861.004</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		776.454	650.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.760	26.230
Selskabsskat		57.917	65.310
Anden gæld		358.525	248.017
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.248.656</b>	<b>989.569</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.552.510</b>	<b>7.850.573</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.416.899</b>	<b>8.484.069</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b> kr.	<b>2015</b> kr.
	Skat af årets resultat	79.904	71.041
	Udskudt skat af årets resultat	-13.977	-13.704
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>65.927</b>	<b>57.337</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b> kr.	<b>Overført resultat</b> kr.	<b>I alt</b> kr.
	Saldo primo	125.000	508.496	633.496
	Årets resultat	0	230.893	230.893
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>739.389</b>	<b>864.389</b>

### **3 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 6.134.782

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 865.000 vedr. Borberggade 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