



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Andrea Ejendomme A/S

Tøxensvej 14

4600 Køge

(CVR-nr. 26 39 61 90)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/10 2016

John Andrea
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Andrea Ejendomme A/S Tøxensvej 14 4600 Køge
	CVR-nr.: 26 39 61 90
	Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelse og erhvervslejemål samt anden hermed beslægtet virksomhed.
Bestyrelse	Hanne Andrea John Andrea Morten Andrea
Direktion	John Andrea
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Andrea Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. september 2016

Direktion



John Andrea

Bestyrelse



Hanne Andrea



John Andrea



Morten Andrea

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Andrea Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Andrea Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

5

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 19. september 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)


Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Andrea Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet John Andrea Holding A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger over 13-40 år baseret på vurdering af aktivernes brugstider.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

9

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	964.199	815.062
1 Personaleomkostninger	-227.537	0
Af- og nedskrivninger	-351.144	-284.887
Driftsresultat	385.518	530.175
Andre finansielle indtægter	14.418	1.336
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-15.225	0
Andre finansielle omkostninger	-311.418	-245.595
Resultat før skat	73.293	285.916
2 Skat af årets resultat	-16.169	-62.435
ÅRETS RESULTAT	57.124	223.481
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	57.124	223.481
Anvendelse i alt	57.124	223.481

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger	15.450.901	11.448.276
Materielle anlægsaktiver i alt	15.450.901	11.448.276
ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.450.901	11.448.276
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.619
Andre tilgodehavender	41.993	1.252
Tilgodehavender i alt	41.993	16.871
Likvide beholdninger	584.084	893.439
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	626.077	910.310
AKTIVER I ALT	16.076.978	12.358.586

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	2.300.000	2.300.000
Reserve for opskrivninger	197.700	197.700
Overført resultat	3.637.640	3.580.516
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>6.135.340</u>	<u>6.078.216</u>
2 Udskudt skat	80.586	64.417
HENSÆTTELSER I ALT	<u>80.586</u>	<u>64.417</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.225.146	5.485.299
4 Langfristet gæld i alt	<u>5.225.146</u>	<u>5.485.299</u>
Gæld til realkreditinstitutter	258.000	258.000
Kreditinstitutter m.v.	2.311.395	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.200	23.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.750	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.504.606	0
Anden gæld	458.955	409.298
Kortfristet gæld i alt	<u>4.635.906</u>	<u>730.654</u>
GÆLD I ALT	<u>9.861.052</u>	<u>6.215.953</u>
PASSIVER I ALT	<u>16.076.978</u>	<u>12.358.586</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	225.000	0
Andre udgifter til social sikring	2.537	0
	<u>227.537</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-6.553
Årets regulering af udskudt skat	16.169	68.988
	<u>16.169</u>	<u>62.435</u>
3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	2.300.000	2.300.000
	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
Selskabskapitalen består af 2.300 aktier á kr. 1.000.		
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	197.700	197.700
	<u>197.700</u>	<u>197.700</u>
Overført resultat		
Saldo primo	3.580.516	3.357.035
Årets resultat	57.124	223.481
	<u>3.637.640</u>	<u>3.580.516</u>
Egenkapital ultimo	<u>6.135.340</u>	<u>6.078.216</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>4.193.000</u>	<u>4.454.000</u>

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Sambeskatning**

Andrea Ejendomme A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Andrea Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>6.484.000</u>
Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.000.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>15.450.901</u>