

# REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S

STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 <sup>PARTERRE</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · FAX 35 43 80 30  
MAIL@REVISORHARDER.DK

## ANDI Ejendomme A/S

Christian Winthers Vej 16, 1860 Frederiksberg

CVR nr. 28 67 99 71

Årsrapport for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. oktober 2016

Anne-Helene Bagenkop Nielsen  
Dirigent

**Indhold**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Balance 30. juni 2016	9
Noter	11

**Ledelsespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges 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.

Frederiksberg, den 17. oktober 2016

**Direktion:**

---

Jep Frimann Hansen  
direktør

**Bestyrelse:**

---

Anne-Helene Bagenkop Nielsen  
formand

---

Jep Frimann Hansen

---

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Til kapitalejerne i ANDI Ejendomme A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for ANDI 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 vor 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.

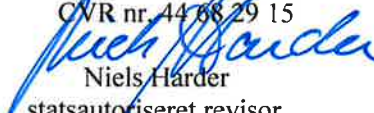
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

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 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

København, den 17. oktober 2016  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
CVR nr. 44 88 29 15  
  
Niels Harder  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

ANDI Ejendomme A/S  
Christian Winthers Vej 16  
1860 Frederiksberg

CVR.-nr.: 28 67 99 71  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Frederiksberg

**Bestyrelse**

Anne-Helene Bagenkop Nielsen, formand  
Jep Frimann Hansen  
Dines Sigurd Bagenkop Nielsen

**Direktion**

Jep Frimann Hansen

**Revision**

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
Østbanegade 3<sup>Parterre</sup>  
2100 København Ø.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabspraksis:

Årsrapporten for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

### 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 vedrørende regnskabsperioden.

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:

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse, ejendommens drift m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

#### **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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 i egenkapitalen.

### **Balancen:**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved 1. indregning til kostpris.

Investerings ejendomme måles herefter til dagsværdi baseret på normalindtjeningsmodel og med udgangspunkt i forventede fremtidige cash-flow uden hensyntagen til finansiering heraf. Afkastkrav for ejendomme fastsættes til 4% for boligejemål med central placering på Frederiksberg. Afkastkrav for lager- og produktionsejendom beliggende i Storkøbenhavn fastsættes ca. 10%, mens afkastkrav for garagejemål fastsættes mellem 5-15% afhængig af historisk udlejningsprocent og beliggenhed.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skal måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

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

**Resultatopgørelse for året 1. juli 2015 til 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Nettoomsætning .....		3.018.378	2.980.349
Andre eksterne omkostninger .....		1.898.879	1.591.352
<b>Bruttoresultat</b> .....		<u>1.119.499</u>	<u>1.388.997</u>
Nedskrivning af omsætningsaktiver .....		1.991.721	-1.991.721
Værdireguleringer af investeringsaktiver .....			1.370.455
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<u>3.111.220</u>	<u>767.731</u>
Finansielle indtægter .....	1		69.439
Finansielle omkostninger .....	2	103.561	-121.878
<b>Resultat før skat</b> .....		<u>3.007.659</u>	<u>715.292</u>
Skat af årets resultat .....	3	48.355	856.588
<b>Årets resultat</b> .....		<u>3.056.014</u>	<u>-141.296</u>
Overført resultat .....		<u>3.056.014</u>	<u>-141.296</u>
		<u>3.056.014</u>	<u>-141.296</u>



**Balance pr. 30. juni 2016****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Investeringsejendomme .....		37.415.599	31.625.000
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b> .....	4	<u>37.415.599</u>	<u>31.625.000</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>37.415.599</u>	<u>31.625.000</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		0	409.086
<b><u>Tilgodehavender</u></b> .....		<u>0</u>	<u>409.086</u>
<b><u>Likvide beholdninger</u></b> .....		<u>739.919</u>	<u>517.283</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>739.919</u>	<u>926.369</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u><u>38.155.518</u></u>	<u><u>32.551.369</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2016****Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Selskabskapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		27.655.783	24.599.769
<b><u>Egenkapital</u></b> .....	5	<u>28.155.783</u>	<u>25.099.769</u>
Hensættelse til udskudt skat .....		802.890	1.048.101
<b><u>Hensatte forpligtelser i alt</u></b> .....		<u>802.890</u>	<u>1.048.101</u>
Gæld til realkreditinstitutter .....			977.900
Selskabsskat .....		196.856	366.693
<b><u>Langfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<u>196.856</u>	<u>1.344.593</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....			102.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		7.605.633	2.877.507
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		111.699	
Selskabsskat .....			747.625
Anden gæld .....		1.282.657	1.331.774
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<u>8.999.989</u>	<u>5.058.906</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>9.196.845</u>	<u>6.403.499</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>38.155.518</u>	<u>32.551.369</u>
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		
Hovedaktivitet	8		

**Noter til årsregnskabet for 2015/2016**

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b><u>Note 1. Finansielle indtægter:</u></b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....		38.948
Andre finansielle indtægter .....		24.555
Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld .....		5.936
	<u>0</u>	<u>69.439</u>
<b><u>Note 2. Finansielle omkostninger:</u></b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder .....	73.040	54.252
Andre finansielle omkostninger .....	30.521	67.626
	<u>103.561</u>	<u>121.878</u>
<b><u>Note 3. Skat af årets resultat:</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	196.856	350.902
Regulering af udskudt skat .....	-245.211	505.686
	<u>-48.355</u>	<u>856.588</u>
<b><u>Note 4. Aktiver, der måles til dagsværdi:</u></b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015 .....		26.306.581
Tilgang .....		5.790.599
		<u>32.097.180</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015 .....		5.318.419
Værdireguleringer 30. juni 2016 .....		5.318.419
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 .....</b>		<b><u>37.415.599</u></b>

**Noter til årsregnskabet for 2015/2016****Note 5. Egenkapital:**

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier a nominelt kr. 1 eller multipla heraf.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital pr. 1. juli 2015 .....	500.000	24.599.769	25.099.769
Årets resultat .....		3.056.014	3.056.014
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2016 .....</b>	<b>500.000</b>	<b>27.655.783</b>	<b>28.155.783</b>

**Note 6. Eventualposter m.v.:**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CVR nr. 28 67 99 20 ABN Invest ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

**Note 7. Nærtstående parter og ejerforhold:****Bestemmende indflydelse**

CVR nr. 28 67 99 20 - ABN Invest ApS.

**Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

CVR nr. 28 67 99 20 - ABN Invest ApS.

**Note 8 Hovedaktivitet:**

Selskabets formål er at eje fast ejendom samt drive virksomhed med administration af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.