

ANDERSENS INVEST ApS

Nordlundsvej 28
2650 Hvidovre

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/07/2019

Lykke Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ANDERSENS INVEST ApS
 Nordlundsvej 28
 2650 Hvidovre

 CVR-nr: 32061915
 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup
 Herlev Bygade 40, 1
 2730 Herlev
 DK Danmark

 CVR-nr: 15592354
 P-enhed: 1000948120

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for ANDERSENS INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hvidovre, den 25/06/2019

Direktion

Lykke Hedegaard Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i Andersens Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Andersens Invest 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.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herlev, 25/06/2019

Bent Andrup , mne2343
Statsautoriseret revisor
Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup
CVR: 15592354

Ledelsesberetning

Virksomhedens forretningsområde

Selskabet har i regnskabsåret drevet virksomhed med udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat udgør **kr. 169.672**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2018 **kr. 3.762.828**.

Forventet udvikling

Direktionen forventer en fornuftig udvikling i selskabets driftsresultat for året 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag efter min opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, leje og salg m.v..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er optaget til anskaffelsespris med fradrag af lineære afskrivninger over aktivernes

levetid.

De forventede levetider er:

		Restværdi
Ejendom, erhvervsmæssigt benyttet	50 år	50%
Ejendomme til beboelse	50 år	50-75%
Installationer i ejendomme	10-25 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

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. Realkreditlån er indregnet til statusdagens kursværdier.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst inkl. tillæg, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, 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 skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.080.845	2.138.450
Andre driftsindtægter		-14.254	114.957
Ejendomsomkostninger		-1.304.664	-878.477
Bruttoresultat		761.927	1.374.930
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-125.534	-136.283
Andre driftsomkostninger		-109.778	-102.659
Resultat af ordinær primær drift		526.615	1.135.988
Øvrige finansielle omkostninger		-338.005	-338.019
Ordinært resultat før skat		188.610	797.969
Skat af årets resultat	1	-18.938	-197.571
Årets resultat		169.672	600.398
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		169.672	600.398
I alt		169.672	600.398

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		19.841.548	21.285.588
Materielle anlægsaktiver i alt	2	19.841.548	21.285.588
Anlægsaktiver i alt		19.841.548	21.285.588
Andre tilgodehavender		193.340	188.000
Tilgodehavender i alt		193.340	188.000
Likvide beholdninger		623.153	1.373.348
Omsætningsaktiver i alt		816.493	1.561.348
Aktiver i alt		20.658.041	22.846.936

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.637.828	3.468.156
Egenkapital i alt		3.762.828	3.593.156
Hensættelse til udskudt skat	3	387.000	342.000
Hensatte forpligtelser i alt		387.000	342.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.896.154	9.190.394
Deposita		443.492	384.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	9.339.646	9.574.486
Gæld til realkreditinstitutter		301.000	300.000
Gæld til banker		22.992	34.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.800	81.500
Skyldig selskabsskat		0	234.674
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		89.000	519.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.654.075	8.123.101
Periodeafgrænsningsposter		23.700	44.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.168.567	9.337.294
Gældsforpligtelser i alt		16.508.213	18.911.780
Passiver i alt		20.658.041	22.846.936

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.468.156	3.593.156
Årets resultat		169.672	169.672
Egenkapital, ultimo	125.000	3.637.828	3.762.828

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	146571
Ændring af udskudt skat	45000	51000
Regulering vedrørende tidligere år	-26062	0
	<u>18938</u>	<u>197571</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
Kostpris primo	<u>22205139</u>
Tilgang	995748
Afgang	-2315.460
Kostpris ultimo	<u>20885427</u>
Af- og nedskrivning primo	919551
Årets afskrivning	125534
Tilbageførsel ved afgang	-1206
Af- og nedskrivning ultimo	<u>1043879</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19841548</u>

Offentlig ejendomsværdi udgør kr. 16.450.000.

3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Bygningsafskrivninger	1045084	2982426	1937342
Ej fratrukne låneomkostninger	0	179.523	-179.523
Underskudsfrømsel		440	-440
			<u>1757379</u>
Udskudt skat, 22%			<u>387000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede realkreditgæld på kr. 9.197.154 forfalder kr. 7.993.500 til betaling efter 5 år.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Årets forpligtelse med fradrag af betalte acontoskatter udgør kr. 0.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Andersens Holding ApS, Nordlundsvej 28, 2650 Hvidovre.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1