

ANDERSENS INVEST ApS

Nordlundsvej 28
2650 Hvidovre

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/08/2016

Lykke Hedegaard Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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

 CVR-nr: 15592354
 P-enhed: 1000948120

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 1. januar 2015-31. december 2015 for Andersens Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015-31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 10/06/2016

Direktion

Lykke Hedegaard Andersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da betingelserne for fravalg af revisor er opfyldt har ledelsen besluttet at fravælge revision for næste regnskabsår.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til direktionen i Andersens Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Andersens Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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, 10/06/2016

Bent Andrup
statsautoriseret revisor
Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup
CVR: 15592354

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør **kr. 471.377**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2015 **kr. 2.576.362**.

Forventet udvikling

Direktionen forventer en fornuftig udvikling i selskabets driftsresultat for året 2016.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

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, erhvervmæssigt 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.060.938	1.970.436
Ejendomsomkostninger		-836.463	-608.540
Bruttoresultat		1.224.475	1.361.896
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-155.226	-155.226
Andre driftsomkostninger		-125.174	-69.311
Resultat af ordinær primær drift		944.075	1.137.359
Øvrige finansielle omkostninger		-393.203	-201.267
Ordinært resultat før skat		550.872	936.092
Skat af årets resultat	1	-79.495	-213.378
Årets resultat		471.377	722.714
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		471.377	722.714
I alt		471.377	722.714

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		22.591.177	22.746.403
Materielle anlægsaktiver i alt	2	22.591.177	22.746.403
Anlægsaktiver i alt		22.591.177	22.746.403
Andre tilgodehavender		188.000	188.000
Tilgodehavender i alt		188.000	188.000
Likvide beholdninger		523.569	254.902
Omsætningsaktiver i alt		711.569	442.902
Aktiver i alt		23.302.746	23.189.305

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.451.362	1.979.985
Egenkapital i alt		2.576.362	2.104.985
Hensættelse til udskudt skat	3	259.000	220.000
Hensatte forpligtelser i alt		259.000	220.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.774.780	9.432.200
Deposita		333.167	332.567
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	10.107.947	9.764.767
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	660.000
Gæld til banker		46.298	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.625	105.700
Skyldig selskabsskat		448.752	408.257
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		210.000	210.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.217.067	9.705.596
Periodeafgrænsningsposter		44.695	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.359.437	11.099.553
Gældsforpligtelser i alt		20.467.384	20.864.320
Passiver i alt		23.302.746	23.189.305

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.979.985	2.104.985
Årets resultat		471.377	471.377
Egenkapital, ultimo	125.000	2.451.362	2.576.362

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	40495	198378
Ændring af udskudt skat	39000	6000
	<u>79495</u>	<u>204378</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
Kostpris primo	<u>23280726</u>
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>23280726</u>
Af- og nedskrivning primo	534323
Årets afskrivning	155.226
Tilbageførsel ved afgang	-0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>689549</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22591177</u>

Offentlig ejendomsværdi udgør kr. 18.660.000.

3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Bygningsafskrivninger	689549	2067772	1378223
Ej fratrukne låneomkostninger	0	-202381	-202381
			<u>1175842</u>
Udskudt skat, 22%			<u>259000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede prioritetsgæld på kr. 10.074.780 forfalder kr. 9.000.000 til betaling efter 5 år.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der udstedt ejerpantebreve store kr. 35.200 overfor ejerforeninger.

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.