

# ANDERSENS INVEST ApS

Nordlundsvej 28  
2650 Hvidovre

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/07/2018

Lykke Hedegaard 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:    01/01/2017 - 31/12/2017

**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 2017-31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017-31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 24/06/2018

## Direktion

Lykke Hedegaard Andersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

# 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 2017 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, 24/06/2018

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. 600.398**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2017 **kr. 3.593.156**.

## **Forventet udvikling**

Direktionen forventer en fornuftig udvikling i selskabets driftsresultat for året 2018.

## **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

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		2.138.450	2.010.578
Andre driftsindtægter .....		114.957	0
Ejendomsomkostninger .....		-878.477	-903.365
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.374.930</b>	<b>1.107.213</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-136.283	-155.226
Andre driftsomkostninger .....		-102.659	-88.239
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.135.988</b>	<b>863.748</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-338.019	-327.249
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>797.969</b>	<b>536.499</b>
Skat af årets resultat .....	1	-197.571	-120.103
<b>Årets resultat .....</b>		<b>600.398</b>	<b>416.396</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		600.398	416.396
<b>I alt .....</b>		<b>600.398</b>	<b>416.396</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		21.285.588	22.435.951
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>21.285.588</b>	<b>22.435.951</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.285.588</b>	<b>22.435.951</b>
Andre tilgodehavender .....		188.000	188.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>188.000</b>	<b>188.000</b>
Likvide beholdninger .....		1.373.348	120.197
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.561.348</b>	<b>308.197</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>22.846.936</b>	<b>22.744.148</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.468.156	2.867.758
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.593.156</b>	<b>2.992.758</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3	342.000	291.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>342.000</b>	<b>291.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.190.394	9.482.935
Deposita .....		384.092	377.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.574.486</b>	<b>9.860.502</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		300.000	300.000
Gæld til banker .....		34.669	22.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		81.500	71.000
Skyldig selskabsskat .....		234.674	536.855
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		519.000	202.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		8.123.101	8.417.280
Periodeafgrænsningsposter .....		44.350	50.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.337.294</b>	<b>9.599.888</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.911.780</b>	<b>19.460.390</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>22.846.936</b>	<b>22.744.148</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	2.867.758	2.992.758
Årets resultat .....		600.398	600.398
Egenkapital, ultimo .....	125.000	3.468.156	3.593.156

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	146571	88103
Ændring af udskudt skat	51000	32000
	<u>197571</u>	<u>120103</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
Kostpris primo	<u>23280726</u>
Tilgang	2367128
Afgang	-3442715
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>22205139</b></u>
Af- og nedskrivning primo	844775
Årets afskrivning	136283
Tilbageførsel ved afgang	-61507
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>919551</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>21285588</b></u>

Offentlig ejendomsværdi udgør kr. 18.000.000.

## 3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Bygningsafskrivninger	919551	2658766	1739215
Ej fratrukne låneomkostninger	0	-186818	-186818
			<u><b>1552397</b></u>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<u><b>342000</b></u>

#### **4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Af den samlede realkreditgæld på kr. 9.490.394 forfalder kr. 8.288.000 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. 146.571.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der udstedt ejerpantebrev stort kr. 200 overfor grundejerforening.

#### **7. 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.