

ANDERSENS INVEST ApS

Nordlundsvej 28
2650 Hvidovre

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/07/2020

Lykke Andersen
Dirigent

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 regnskabsåret 1. januar 2019-31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019-31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hvidovre, den 30/07/2020

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 2019 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, 30/07/2020

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. 434.039**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2019 **kr. 4.196.867**.

Forventet udvikling

Direktionen forventer en fornuftig udvikling i selskabets driftsresultat for året 2020.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.144.293	2.080.845
Andre driftsindtægter		0	-14.254
Ejendomsomkostninger		-1.009.028	-1.304.664
Bruttoresultat		1.135.265	761.927
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-136.991	-125.534
Andre driftsomkostninger		-156.690	-109.778
Resultat af ordinær primær drift		841.584	526.615
Øvrige finansielle omkostninger		-285.910	-338.005
Ordinært resultat før skat		555.674	188.610
Skat af årets resultat	1	-121.635	-18.938
Årets resultat		434.039	169.672
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		434.039	169.672
I alt		434.039	169.672

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		20.600.397	19.841.548
Materielle anlægsaktiver i alt	2	20.600.397	19.841.548
Anlægsaktiver i alt		20.600.397	19.841.548
Andre tilgodehavender		193.340	193.340
Tilgodehavender i alt		193.340	193.340
Likvide beholdninger		114.805	623.153
Omsætningsaktiver i alt		308.145	816.493
Aktiver i alt		20.908.542	20.658.041

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.071.867	3.637.828
Egenkapital i alt		4.196.867	3.762.828
Hensættelse til udskudt skat		430.000	387.000
Hensatte forpligtelser i alt		430.000	387.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.613.214	8.896.154
Deposita		396.992	443.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.010.206	9.339.646
Gæld til realkreditinstitutter		290.000	301.000
Gæld til banker		30.794	22.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.959	77.800
Skyldig selskabsskat		38.691	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		101.034	89.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.622.291	6.654.075
Periodeafgrænsningsposter		23.700	23.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.271.469	7.168.567
Gældsforpligtelser i alt		16.281.675	16.508.213
Passiver i alt		20.908.542	20.658.041

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.637.828	3.762.828
Årets resultat		434.039	434.039
Egenkapital, ultimo	125.000	4.071.867	4.196.867

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	78691	0
Ændring af udskudt skat	43000	45000
Regulering vedrørende tidligere år	-56	-26062
	<u>121635</u>	<u>18938</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
Kostpris primo	<u>20885427</u>
Tilgang	895840
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>21781267</u>
Af- og nedskrivning primo	1043879
Årets afskrivning	136991
Tilbageførsel ved afgang	-0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>1180870</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20600397</u>

Offentlig ejendomsværdi udgør kr. 16.450.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede realkreditgæld på kr. 8.903.214 forfalder kr. 7.692.745 til betaling efter 5 år.

4. 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. 38.691.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 200 overfor grundforening.

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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1