Andersen & Foged Ejendomsinvest ApS

Villaparken 141, Balling, 7860 Spøttrup

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 14 03 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/10 2018

Leo Andersen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Andersen & Foged Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balling, den 19. oktober 2018

Direktion

Leo Andersen	Søren Brunsgård Foged Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Andersen & Foged Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andersen & Foged Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 19. oktober 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne24813

Selskabsoplysninger

Selskabet	Andersen & Foged Ejendomsinvest ApS Villaparken 141, Balling 7860 Spøttrup CVR-nr.: 32 14 03 43 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Skive
Direktion	Leo Andersen Søren Brunsgård Foged Hansen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Advokat	Advokathuset Funch & Nielsen P/S Resenvej 83 7800 Skive
Pengeinstitut	Sparekassen Balling Søndergade 12A, Balling 7860 Spøttrup

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**92.547**	**91.966**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**92.547**	**91.966**
Finansielle indtægter		737	724
Finansielle omkostninger		-35.360	-37.590
Resultat før skat		**57.924**	**55.100**
Skat af årets resultat	2	-12.873	-12.199
Årets resultat		**45.051**	**42.901**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	45.051	42.901
	45.051	**42.901**

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Investeringsejendom		1.400.000	1.400.000
Materielle anlægsaktiver	3	**1.400.000**	**1.400.000**
Anlægsaktiver		**1.400.000**	**1.400.000**
Likvide beholdninger		**180.254**	**153.572**
Omsætningsaktiver		**180.254**	**153.572**
Aktiver		**1.580.254**	**1.553.572**

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		260.969	215.918
Egenkapital	4	**385.969**	**340.918**
Hensættelse til udskudt skat		48.294	48.072
Hensatte forpligtelser		**48.294**	**48.072**
Gæld til realkreditinstitutter		1.054.450	1.085.549
Langfristede gældsforpligtelser	5	**1.054.450**	**1.085.549**
Gæld til realkreditinstitutter	5	30.797	30.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	595
Selskabsskat		25.244	18.248
Anden gæld		35.500	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**91.541**	**79.033**
Gældsforpligtelser		**1.145.991**	**1.164.582**
Passiver		**1.580.254**	**1.553.572**
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og sælge værdipapirer, besidde samt drive udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

2 Skat af årets resultat

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets aktuelle skat	12.650	11.990
Årets udskudte skat	223	209
	12.873	**12.199**
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	12.743	12.122
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	130	88
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11
	12.873	**12.199**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendom DKK
Kostpris 1. juli	1.144.315
Kostpris 30. juni	1.144.315
Værdireguleringer 1. juli	255.685
Værdireguleringer 30. juni	255.685
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**1.400.000**

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018	2017
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	1.400.000	1.400.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0%	0,0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	13,3%	13,3%
Afkastkrav	7,4%	7,4%

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	215.918	340.918
Årets resultat	0	45.051	45.051
Egenkapital 30. juni	**125.000**	**260.969**	**385.969**

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	924.926	958.584
Mellem 1 og 5 år	129.524	126.965
Langfristet del	1.054.450	1.085.549
Inden for 1 år	30.797	30.190
	1.085.247	**1.115.739**

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.400.000	1.400.000

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen & Foged Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt salg og kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom 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.

Investeringsejendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendom omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7 **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.