

Andersen & Lindberg ApS

Industrivej 38, 7080 Børkop

CVR-nr. 35 25 52 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019.

Per F. Lindberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andersen & Lindberg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 31. januar 2019

Direktion

Thomas A. W. Andersen

Per F. Lindberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Andersen & Lindberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andersen & Lindberg 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.

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 revisorerets Ethiske 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.

Fredericia, den 31. januar 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Andersen & Lindberg ApS Industrivej 38 7080 Børkop |
| | CVR-nr.: 35 25 52 30 |
| | Hjemsted: Børkop |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Thomas A. W. Andersen Per F. Lindberg |
| Revisor | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning af bolig og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen & Lindberg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.549.133 | 2.500.500 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 10.663.677 | 0 |
| 1 Personaleomkostninger | -35.775 | 0 |
| Finansielle indtægter | 0 | 846 |
| 2 Finansielle omkostninger | -735.375 | -529.202 |
| Resultat før skat | 12.441.660 | 1.972.144 |
| Skat af årets resultat | -2.765.614 | -427.195 |
| Årets resultat | 9.676.046 | 1.544.949 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 9.676.046 | 1.544.949 |
| Disponeret i alt | 9.676.046 | 1.544.949 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2018 | 2017 |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 52.750.000 | 42.086.323 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>52.750.000</u> | <u>42.086.323</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 448.405 | 0 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>448.405</u> | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>53.198.405</u> | <u>42.086.323</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 7.839 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 19.486 |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 79.024 |
| | Forudbetalinger | 12.308.902 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>12.308.902</u> | <u>106.349</u> |
| | Likvide beholdninger | 180.656 | 133.338 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>12.489.558</u> | <u>239.687</u> |
| | Aktiver i alt | <u>65.687.963</u> | <u>42.326.010</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2018 | 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 5 Overkurs ved emission | 3.480.000 | 3.480.000 |
| 6 Overført resultat | 12.439.291 | 2.763.245 |
| Egenkapital i alt | <u>16.119.291</u> | <u>6.443.245</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 2.273.650 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>2.273.650</u> | <u>0</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 38.465.913 | 30.123.072 |
| Deposita | 1.065.688 | 1.037.038 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 3.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>39.531.601</u> | <u>34.160.110</u> |
| Gældsforpligtelser | 1.000.000 | 900.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 5.472 |
| Modtagne forudbetalinger | 52.676 | 46.249 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 23.000 | 50.804 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.348.114 | 317.600 |
| Selskabsskat | 330.940 | 402.530 |
| Anden gæld | 8.691 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.763.421</u> | <u>1.722.655</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>47.295.022</u> | <u>35.882.765</u> |
| Passiver i alt | <u>65.687.963</u> | <u>42.326.010</u> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 31.542 | 0 |
| Pensioner | 3.868 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 365 | 0 |
| | 35.775 | 0 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 0 |
| | | |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 735.375 | 529.202 |
| | 735.375 | 529.202 |
| | | |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 42.086.323 | 42.086.323 |
| Kostpris 31. december | 42.086.323 | 42.086.323 |
| | | |
| Årets regulering til dagsværdi | 10.663.677 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december | 10.663.677 | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 52.750.000 | 42.086.323 |

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,3% pa. for samtlige 8 boligudlejningsejendomme.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,3% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 8 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 6 mio. kr. efter skat.

Noter

3. Investeringsjendomme (fortsat)

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,3% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. 13 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 10 mio. kr. efter skat.

4. Virksomhedskapital

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital 1. januar | 200.000 | 200.000 |
| | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |

5. Overkurs ved emission

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årets overkurs ved emission | 3.480.000 | 3.480.000 |
| | <u>3.480.000</u> | <u>3.480.000</u> |

6. Overført resultat

| | | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Overført resultat 1. januar | 2.763.245 | 1.218.296 |
| Årets overførte resultat | 9.676.046 | 1.544.949 |
| | <u>12.439.291</u> | <u>2.763.245</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for realkreditlån indlagt pantebrev i investeringsejendommene. Hvis værdi udgør 52.750 tkr.

8. Eventualposter

Ingen.