

Andersen & Lindberg ApS

Industrivej 38, 7080 Børkop

CVR-nr. 35 25 52 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2017.

Thomas A. W. Andersen
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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 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 2017

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 2016 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 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

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

Hovedaktivitet

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 forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen & Lindberg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og 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.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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”.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	1.649.187	1.030.572
Andre finansielle indtægter	603	1.974
Andre finansielle omkostninger	-480.728	-455.174
Resultat før skat	1.169.062	577.372
Skat af årets resultat	-265.469	-175.928
Årets resultat	903.593	401.444
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	903.593	401.444
Disponeret i alt	903.593	401.444

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	42.086.323	25.368.823
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.086.323</u>	<u>25.368.823</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.086.323</u>	<u>25.368.823</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	290.000
	Udsudte skatteaktiver	85.689	74.928
	Tilgodehavender i alt	<u>85.689</u>	<u>364.928</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>18.737</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>85.689</u>	<u>383.665</u>
	Aktiver i alt	<u>42.172.012</u>	<u>25.752.488</u>

Balance 31. december
Passiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	200.000	200.000
3 Overkurs ved emission	3.480.000	3.480.000
4 Overført resultat	1.218.297	314.704
Egenkapital i alt	4.898.297	3.994.704
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	31.017.028	18.750.205
Deposita	1.035.868	366.783
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.052.896	19.116.988
Kortfristet del af langfristet gæld	898.000	563.000
Gæld til pengeinstitutter	15.349	0
Modtagne forudbetalinger	37.128	22.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.998	24.723
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.982.114	1.853.614
Selskabsskat	266.230	176.619
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.220.819	2.640.796
Gældsforpligtelser i alt	37.273.715	21.757.784
Passiver i alt	42.172.012	25.752.488

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	25.368.823	14.587.931
Tilgang i årets løb	<u>16.717.500</u>	<u>10.780.892</u>
Kostpris 31. december	<u>42.086.323</u>	<u>25.368.823</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>42.086.323</u>	<u>25.368.823</u>
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
Følsomhedsanalyse:		
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	200.000	80.000
Kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>120.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
3. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	<u>3.480.000</u>	<u>3.480.000</u>
	<u>3.480.000</u>	<u>3.480.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	314.704	-86.740
Årets overførte resultat	<u>903.593</u>	<u>401.444</u>
	<u>1.218.297</u>	<u>314.704</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for realkreditlån indlagt pantebrev i investeringsejendommene. Hvis værdi udgør tkr. 42.086.

6. Eventualposter

Ingen