

Anders Rossing Invest ApS

Store Kongensgade 21 B 4. 3.
1264 København K

CVR.nr.: 39 30 26 32

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 2/2 2018 - 30/9 2018

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. marts 2019

Anders Rudbæk Rossing
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5.
Resultatopgørelse 2/2 2018 - 30/9 2018	8.
Balance pr. 30/9 2018	9.
Noter	11.

Selskabsoplysninger

Selskab

Anders Rossing Invest ApS
Store Kongensgade 21 B 4. 3.
1264 København K

CVR.nr.: 39 30 26 32

Regnskabsperiode: 2/2 2018 - 30/9 2018

Stiftelsesdato: 2/2 2018

Direktion

Anders Rudbæk Rossing

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Anders Rossing Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2/2 2018 - 30/9 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. marts 2019

Direktion

.....
Anders Rudbæk Rossing

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, herunder værdien 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 netto-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 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2/2 2018 - 30/9 2018

Note	<u>2018</u> (8 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	6.214
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	6.214
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-34.515</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-28.301
Finansielle omkostninger	<u>-10.393</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-38.694
1 Skat af årets resultat	<u>7.870</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-30.824</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	<u>-30.824</u>
I ALT	<u>-30.824</u>

Balance pr. 30/9 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u> (8 mdr.)
2 Investeringsejendomme	<u>1.185.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.185.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.185.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>7.870</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.870</u>
Likvide beholdninger	<u>14.362</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>22.232</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.207.232</u>

Balance pr. 30/9 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>
	(8 mdr.)
Virksomhedskapital	50.000
3 Overført resultat	<u>-30.824</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>19.176</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>678.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>678.500</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	37.013
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	112.043
Anden gæld	<u>360.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>509.556</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.188.056</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.207.232</u>
5 Eventualforpligtelser	
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser	
7 Hovedaktivitet	

NOTER

2018

(8 mdr.)

Note 1 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-7.870
	-7.870

Note 2 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er beboelseslejligheder beliggende i Nakskov. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 7,6 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 75.000 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Overført resultat

Overført resultat primo	0
Årets resultat	-30.824
	-30.824

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

DLR Kredit A/S	715.513
Gæld i alt	715.513
Kortfristet del (1. års afdrag)	-37.013
Langfristet gæld	678.500
Heraf forfalder efter mere end 5 år	573.001

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke eventualforpligtelser udover det i regnskabet anførte.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 715.513 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.185.000. Derudover har boligforeningerne sædvanlig panteret i ejendommene.

NOTER

Note 7 - Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomheden væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele.

Er der usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 1.185.000 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 75.000 kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et forbedret resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.