

Andersen og Thomsen Invest ApS

Hjorteroedsvej 14, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 43 39 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2020.

Torben Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledespåtegning

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger

3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

4 Anvendt regnskabspraksis

7 Resultatopgørelse

8 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andersen og Thomsen Invest 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 27. januar 2020

Direktion

Torben Thomsen

Bo Andersen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Andersen og Thomsen Invest ApS Hjorteroedsvej 14 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 39 43 39 74
	Stiftet: 22. marts 2018
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Torben Thomsen, Hjorteroedsvej 14, 8500 Grenaa Bo Andersen, Lundskovvej 4, 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i bestået af at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 116.114 kr. mod 65.546 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 57.454 kr. mod 14.943 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen og Thomsen Invest 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. Det er selskabets 2. regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 22. marts 2018 - 31. december 2018.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>22/3 - 31/12 2018</u>
Bruttofortjeneste	116.114	65.546
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.689	-6.022
Driftsresultat	109.425	59.524
1 Øvrige finansielle omkostninger	-33.931	-39.147
Resultat før skat	75.494	20.377
Skat af årets resultat	-18.040	-5.434
Årets resultat	57.454	14.943
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	57.454	14.943
Disponeret i alt	57.454	14.943

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>2.051.595</u>	<u>2.058.092</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.051.595</u>	<u>2.058.092</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.051.595</u>	<u>2.058.092</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	17.013	0
Andre tilgodehavender	12.695	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.712</u>	<u>3.803</u>
Tilgodehavender i alt	<u>33.420</u>	<u>3.803</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>33.420</u>	<u>3.803</u>
Aktiver i alt	<u>2.085.015</u>	<u>2.061.895</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	72.397	14.943
Egenkapital i alt	122.397	64.943
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.020.684	1.079.141
4 Gæld til pengeinstitutter	558.297	653.021
5 Deposita	63.000	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.641.981	1.795.162
Kortfristet del af langfristet gæld	182.000	181.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.637	0
Selskabsskat	0	5.434
Anden gæld	0	15.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	320.637	201.790
Gældsforpligtelser i alt	1.962.618	1.996.952
Passiver i alt	2.085.015	2.061.895
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 43120	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	14.943	14.943
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	14.943	64.943
Årets overførte overskud eller underskud	0	57.454	57.454
	50.000	72.397	122.397

Noter

	1/1 - 31/12 2019	22/3 - 31/12 2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	33.931	39.147
	33.931	39.147
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	2.062.423	0
Tilgang i årets løb	0	2.062.423
Kostpris 31. december 2019	2.062.423	2.062.423
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-4.331	0
Årets afskrivninger	-6.497	-4.331
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-10.828	-4.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.051.595	2.058.092
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	2.450.000	2.450.000
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.078.684	1.136.141
Heraf forfalder inden for 1 år	-58.000	-57.000
	1.020.684	1.079.141
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	789.000	851.000
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	682.297	777.021
Heraf forfalder inden for 1 år	-124.000	-124.000
	558.297	653.021
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	62.000	157.000

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	63.000	63.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>63.000</u>	<u>63.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.052 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 652 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 2.