

# Andersen og Thomsen Invest ApS

Hjorteroedsvej 14, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 43 39 74

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

5/1 - 2021



Torben Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>
4	Anvendt regnskabspraksis
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Egenkapitalopgørelse
11	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 5. januar 2021

### Direktion

  
Torben Thomsen

  
Bo Andersen

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Torben Thomsen, Hjorteroedsvej 14, 8500 Grenaa Bo Andersen, Lundskovvej 4, 8500 Grenaa
<b>Bankforbindelse</b>	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 145.442 kr. mod 116.114 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 85.270 kr. mod 57.454 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.

### **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 posterings 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 driftsmkostninger.

### 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 nettorealisationsværdien 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 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>145.442</b>	<b>116.114</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.497	-6.689
<b>Driftsresultat</b>	<b>138.945</b>	<b>109.425</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-27.803	-33.931
<b>Resultat før skat</b>	<b>111.142</b>	<b>75.494</b>
Skat af årets resultat	-25.872	-18.040
<b>Årets resultat</b>	<b>85.270</b>	<b>57.454</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	85.270	57.454
<b>Disponeret i alt</b>	<b>85.270</b>	<b>57.454</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	2.045.098	2.051.595
Materielle anlægsaktiver i alt	2.045.098	2.051.595
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.045.098</b>	<b>2.051.595</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	17.013
Andre tilgodehavender	0	12.695
Periodeafgrænsningsposter	3.798	3.712
Tilgodehavender i alt	3.798	33.420
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.798</b>	<b>33.420</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.048.896</b>	<b>2.085.015</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	157.667	72.397
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>207.667</b>	<b>122.397</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	963.059	1.020.684
4 Gæld til pengeinstitutter	73.702	558.297
5 Deposita	63.000	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.099.761	1.641.981
Kortfristet del af langfristet gæld	182.000	182.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.279	138.637
Selskabsskat	3.872	0
Anden gæld	542.317	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	741.468	320.637
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.841.229</b>	<b>1.962.618</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.048.896</b>	<b>2.085.015</b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	14.943	64.943
Årets overførte overskud eller underskud	0	57.454	57.454
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	72.397	122.397
Årets overførte overskud eller underskud	0	85.270	85.270
	<b>50.000</b>	<b>157.667</b>	<b>207.667</b>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	27.803	33.931
	<u>27.803</u>	<u>33.931</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	2.062.423	2.062.423
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u>2.062.423</u>	<u>2.062.423</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-10.828	-4.331
Årets afskrivninger	-6.497	-6.497
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<u>-17.325</u>	<u>-10.828</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>2.045.098</u>	<u>2.051.595</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>2.450.000</u>	<u>2.450.000</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.021.059	1.078.684
Heraf forfalder inden for 1 år	-58.000	-58.000
	<u>963.059</u>	<u>1.020.684</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>731.000</u>	<u>789.000</u>
<b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	197.702	682.297
Heraf forfalder inden for 1 år	-124.000	-124.000
	<u>73.702</u>	<u>558.297</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>62.000</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	63.000	63.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>63.000</b></u>	<u><b>63.000</b></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, 1.021 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.045 t.kr.

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

## 7. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 4.