

Andersen og Thomsen Invest ApS

Hjorteroedsvej 14, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 43 39 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022.

Torben Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledespåtegning

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger

3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

4 Anvendt regnskabspraksis

7 Resultatopgørelse

8 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 7. marts 2022

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 4. regnskabsår
Direktion	Torben Thomsen, Hjorteroedsvej 14, 8500 Grenaa Bo Andersen, Lundskovvej 4, 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 221.914 kr. mod 145.442 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 146.443 kr. mod 85.270 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	221.914	145.442
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-6.497	-6.497
Driftsresultat	215.417	138.945
1 Øvrige finansielle omkostninger	-25.788	-27.803
Resultat før skat	189.629	111.142
Skat af årets resultat	-43.186	-25.872
Årets resultat	146.443	85.270
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	146.443	85.270
Disponeret i alt	146.443	85.270

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	2.038.601	2.045.098
Materielle anlægsaktiver i alt	2.038.601	2.045.098
Anlægsaktiver i alt	2.038.601	2.045.098
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	3.365	3.798
Tilgodehavender i alt	3.365	3.798
Likvide beholdninger	63.614	0
Omsætningsaktiver i alt	66.979	3.798
Aktiver i alt	2.105.580	2.048.896

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	304.110	157.667
Egenkapital i alt	354.110	207.667
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	905.265	963.059
4 Gæld til pengeinstitutter	0	73.702
5 Deposita	63.000	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	968.265	1.099.761
Kortfristet del af langfristet gæld	58.000	182.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	13.279
Selskabsskat	15.186	3.872
Anden gæld	710.019	542.317
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	783.205	741.468
Gældsforpligtelser i alt	1.751.470	1.841.229
Passiver i alt	2.105.580	2.048.896
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	72.397	122.397
Årets overførte overskud eller underskud	0	85.270	85.270
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	157.667	207.667
Årets overførte overskud eller underskud	0	146.443	146.443
	50.000	304.110	354.110

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	25.788	27.803
	<u>25.788</u>	<u>27.803</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	2.062.423	2.062.423
Kostpris 31. december 2021	<u>2.062.423</u>	<u>2.062.423</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-17.325	-10.828
Årets afskrivninger	-6.497	-6.497
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-23.822</u>	<u>-17.325</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.038.601</u>	<u>2.045.098</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	2.450.000	2.450.000
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	963.265	1.021.059
Heraf forfalder inden for 1 år	-58.000	-58.000
	<u>905.265</u>	<u>963.059</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	670.000	731.000
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	197.702
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-124.000
	<u>0</u>	<u>73.702</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</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, 963 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.039 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 tkr. 5.