

Andersen Ejendomme 2016 ApS

Oehlenschlägersgade 15 B 2, 4200 Slagelse
CVR-nr. 38 10 07 18

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.06.25

Peter Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

Selskabet

Andersen Ejendomme 2016 ApS
Oehlenschlägersgade 15 B 2
4200 Slagelse
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 38 10 07 18
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Andersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andersen Ejendomme 2016 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 24. juni 2025

Direktionen

Peter Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Andersen Ejendomme 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andersen Ejendomme 2016 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 24. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne21382

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.399.217	995.341
2	Personaleomkostninger	-677.124	-505.370
	Resultat før af- og nedskrivninger	722.093	489.971
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-388.388	-318.315
	Resultat af primær drift	333.705	171.656
	Finansielle indtægter	0	99.168
3	Finansielle omkostninger	-472.538	-279.152
	Resultat før skat	-138.833	-8.328
	Skat af årets resultat	26.828	14.292
	Årets resultat	-112.005	5.964
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-112.005	5.964
	I alt	-112.005	5.964

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	20.272.036	20.127.896
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	403.550	529.550
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.675.586	20.657.446
	Andre værdipapirer og kapitalandele	475.125	491.565
	Finansielle anlægsaktiver i alt	475.125	491.565
	Anlægsaktiver i alt	21.150.711	21.149.011
	Tilgodehavende selskabsskat	22.414	0
	Andre tilgodehavender	200.000	200.036
	Periodeafgrænsningsposter	0	311
4	Tilgodehavender i alt	222.414	200.347
	Omsætningsaktiver i alt	222.414	200.347
	Aktiver i alt	21.373.125	21.349.358

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	13.451.164	13.563.169
Egenkapital i alt	13.501.164	13.613.169
Hensættelser til udskudt skat	6.609	11.023
Hensatte forpligtelser i alt	6.609	11.023
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.770.836	1.829.917
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.946.217	1.440.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.717.053	3.270.107
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	243.034	177.074
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.808.566	3.293.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.875	193.878
Gæld til tilknyttede virksomheder	684.269	451.762
Deposita	266.250	298.750
Anden gæld	129.305	40.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.148.299	4.455.059
Gældsforpligtelser i alt	7.865.352	7.725.166
Passiver i alt	21.373.125	21.349.358

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	50.000	13.557.205
Forslag til resultatdisponering	0	5.964
Saldo pr. 31.12.23	50.000	13.563.169
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	50.000	13.563.169
Forslag til resultatdisponering	0	-112.005
Saldo pr. 31.12.24	50.000	13.451.164

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i administration og udlejning af ejendomme samt anden investeringsvirksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	498.812	358.864
Pensioner	171.192	137.362
Andre omkostninger til social sikring	5.280	6.564
Andre personaleomkostninger	1.840	2.580
I alt	677.124	505.370
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.037	25.297
Renteomkostninger i øvrigt	417.573	195.118
Øvrige finansielle omkostninger	17.928	58.737
I alt	472.538	279.152

4. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	200.000	200.000
--	---------	---------

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	59.082	1.501.119	1.829.918	1.885.995
Gæld til øvrige kreditinstitutter	183.952	1.226.515	2.130.169	1.561.186
I alt	243.034	2.727.634	3.960.087	3.447.181

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-16.440

7. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.830 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.255.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.551, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.748. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.DKK 4.743.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 304, der giver pant i øvrige materiale anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.DKK 404. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.DKK 242.

Der er tinglyst t.DKK 97 til sikkerhed for ejerforeninger.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50	40
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.