

**K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S**

**Lundtangvej 16, Lunde, 6830 Nr. Nebel**

---

**Årsrapport for**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

---

**CVR-nr. 10 04 35 22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Mogens Jepsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Nebel, den 17. november 2016

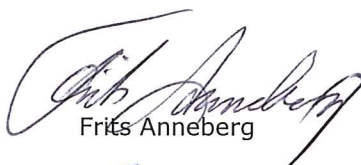
### Direktion



Christian Anneberg

### Bestyrelse

Knud Anneberg



Frits Anneberg



Christian Anneberg



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 17. november 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Søren Rishøj

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S  
Lundtangvej 16, Lunde  
6830 Nr. Nebel

CVR-nr.: 10 04 35 22  
Stiftet: 1. juli 2000  
Hjemsted: Varde  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Knud Anneberg, Lundtangvej 14, 6830 Nr. Nebel  
Frits Anneberg, Lundtangvej 30, 6830 Nr. Nebel  
Christian Anneberg, Jernbanegade 7, 6862 Tistrup

**Direktion**

Christian Anneberg, Jernbanegade 7, 6862 Tistrup

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bygninger til Annebergs Limtræ A/S. Herudover foretages køb og salg af grunde og bygninger.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -7 t.kr. mod 20 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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.

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 20-50 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af de til projektet direkte forbundne omkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>793.860</b>	<b>842.823</b>
1 Personaleomkostninger	-120.000	-144.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-472.380	-472.380
Andre driftsomkostninger	-32.131	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>169.349</b>	<b>226.443</b>
Andre finansielle indtægter	230	84
Andre finansielle omkostninger	-177.950	-199.046
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.371</b>	<b>27.481</b>
2 Skat af årets resultat	1.846	-7.014
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.525</b>	<b>20.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	20.467
Disponeret fra overført resultat	-6.525	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.525</b>	<b>20.467</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	9.340.989	9.813.369
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.340.989	9.813.369
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.340.989</b>	<b>9.813.369</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Byggegrunde til videresalg	414.820	490.241
	Varebeholdninger i alt	414.820	490.241
4	Tilgodehavende selskabsskat	20.332	28.188
	Tilgodehavender i alt	20.332	28.188
	Likvide beholdninger	268.616	4.034
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>703.768</b>	<b>522.463</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.044.757</b>	<b>10.335.832</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
6	Overført resultat	2.834.007	2.840.532
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.834.007</b>	<b>4.840.532</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	723.500	731.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>723.500</b>	<b>731.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35.000
	Anden gæld	4.452.250	4.729.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.487.250	4.764.300
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.487.250</b>	<b>4.764.300</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.044.757</b>	<b>10.335.832</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Nærtstående parter</b>			

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	120.000	144.000
	<b>120.000</b>	<b>144.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	5.654	8.014
Udskudt skat af årets resultat	-7.500	-1.000
	<b>-1.846</b>	<b>7.014</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		<u>15.112.904</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>15.112.904</b>
Af- og nedskrivninger primo		5.299.535
Årets afskrivninger		<u>472.380</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>5.771.915</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>9.340.989</b>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Tilgodehavende selskabsskat primo	28.188	24.377
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-21.202	-21.175
Betalt selskabsskat vedr. sidste år	15.000	18.000
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	21.986	21.202
Beregnet selskabsskat indeværende år	-5.654	-8.014
Betalt acontoskat indeværende år	4.000	15.000
	<b>20.332</b>	<b>28.188</b>



**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000
	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf.  
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.840.532	2.820.065
Årets overførte overskud eller tab	-6.525	20.467
	<b><u>2.834.007</u></b>	<b><u>2.840.532</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30/6 2016 udgør 0 tkr. Skadesløsbrev giver pant i matr. nr. 1 AH Lundtang by, Lunde og matr. nr. 4 AN Lunde by, Lunde. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 7.086 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Annebergs Limtræ A/S gæld til pengeinstitut, der pr. 30/6 2016 udgør ialt 0 tkr. Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 3.770 til sikkerhed for søsterselskabets bankgæld. Ejerpantebreve giver pant i matr. nr. 1 AH Lundtang by, Lunde og matr. nr. 4 AN Lunde by, Lunde samt matr. nr. 1 Q og S Lundtang by, Lunde. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 9.341 t.kr.

**8. Nærtstående parter  
Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Frits Anneberg Holding ApS, Lundtangvej 16, 6830 Nr. Nebel

Christian Anneberg Holding ApS, Lundtangvej 16, 6830 Nr. Nebel