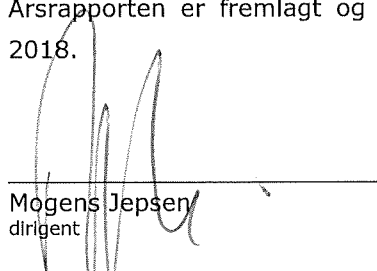


K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S
Lundtangvej 16, Lunde, 6830 Nr. Nebel

Årsrapport for
1. juli 2017 - 30. juni 2018

CVR-nr. 10 04 35 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. oktober 2018.


Mogens Jepsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

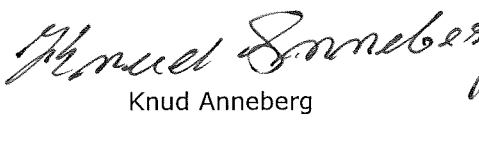
Nr. Nebel, den 8. oktober 2018

Direktion



Christian Anneberg

Bestyrelse



Knud Anneberg



Frits Anneberg



Christian Anneberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

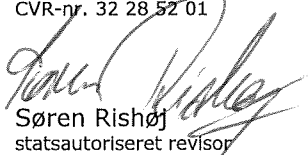
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 8. oktober 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19733

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

Bankforbindelse

Sydbank A/S, Vestergade 4, 6800 Varde

Advokatforbindelse

Advokathuset Eegholm A/S, Østergade 9, 1., 6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 61 t.kr. mod -509 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Bestyrelsen vil indstille til den ordinære generalforsamling den 24. oktober 2018, at selskabet nedskriver aktiekapitalen med kr. 1.600.000 til kr. 400.000. Nedskrivningen overføres til de frie reserver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Anneberg & Sønner Ejendomsselskab A/S 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, 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 andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger - byggegrunde til videresalg

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien. 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	856.727	846.204
1 Personaleomkostninger	-144.000	-889.410
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-480.623	-472.796
Driftsresultat	232.104	-516.002
Andre finansielle indtægter	2	31.451
Øvrige finansielle omkostninger	-153.007	-175.204
Resultat før skat	79.099	-659.755
2 Skat af årets resultat	-18.000	150.500
Årets resultat	61.099	-509.255
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	61.099	0
Disponeret fra overført resultat	0	-909.255
Disponeret i alt	61.099	-509.255

Balance 30. juni

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	9.004.136	8.918.193
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.074.136</u>	<u>8.918.193</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.074.136</u>	<u>8.918.193</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	414.820	414.820
	Varebeholdninger i alt	<u>414.820</u>	<u>414.820</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	10.000	6.346
	Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>6.346</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>424.820</u>	<u>421.166</u>
	Aktiver i alt	<u>9.498.956</u>	<u>9.339.359</u>

Balance 30. juni

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
5	Overført resultat	1.985.851	1.924.752
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	Egenkapital i alt	<u>3.985.851</u>	<u>4.324.752</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	591.000	573.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>591.000</u>	<u>573.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	2.384.461	2.663.934
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.384.461</u>	<u>2.663.934</u>
7	Gældsforpligtelser	279.000	270.000
	Gæld til pengeinstitutter	142.312	174.198
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	411.784	177.599
	Anden gæld	<u>1.669.548</u>	<u>1.120.876</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.537.644</u>	<u>1.777.673</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.922.105</u>	<u>4.441.607</u>
	Passiver i alt	<u>9.498.956</u>	<u>9.339.359</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	144.000	889.410
	144.000	889.410
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	18.000	-150.500
	18.000	-150.500
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	15.162.904	15.112.904
Tilgang i årets løb	561.566	50.000
Kostpris ultimo	15.724.470	15.162.904
Af- og nedskrivninger primo	-6.244.711	-5.771.915
Årets af-/nedskrivninger	-475.623	-472.796
Af- og nedskrivninger ultimo	-6.720.334	-6.244.711
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.004.136	8.918.193
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.924.752	2.834.007
Årets overførte overskud eller tab	61.099	-909.255
	1.985.851	1.924.752

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	0	400.000

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til pengeinstitutter	279.000	1.177.000	2.663.461	2.933.934
	279.000	1.177.000	2.663.461	2.933.934

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. juni 2018 udgør 3.086 tkr. Skadesløsbrev giver pant i matr. nr. 1 AH og 1 AG Lundtang by, Lunde og matr. nr. 4 AN Lunde by, Lunde. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 6.694 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på tkr. 2.770 til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. juni 2018 udgør 3.086 tkr. Ejerpantebrev giver pant i matr. nr. 1 AH og 1 AG Lundtang by, Lunde og matr. nr. 4 AN Lunde by. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 6.694 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på tkr. 1.000 til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. juni 2018 udgør 3.086 tkr. Ejerpantebrev giver pant i matr. nr. 1 Q og S Lundtang by, Lunde. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 2.174 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Annebergs Limtræ A/S gæld til pengeinstitut, der pr. 30. juni 2018 udgør ialt 3.041 tkr.