

**A. Andersens Enke A/S**  
**Poseidonvej 40**  
**9210 Aalborg SØ**  
**CVR-nr. 17992015**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Ottosen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

A. Andersens Enke A/S

Poseidonvej 40

9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 17992015

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Henrik Ottosen, formand

Ena Andersen

Eg Andersen

Lea Nuppenau

Mia Andersen

### **Direktion**

Jørgen Peter Christiansen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for A. Andersens Enke A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12.04.2016

### Direktion

Jørgen Peter Christiansen  
direktør

### Bestyrelse

Henrik Ottosen  
formand

Ena Andersen

Eg Andersen

Lea Nuppenau

Mia Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i A. Andersens Enke A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A. Andersens Enke A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Viborg, den 12.04.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret realiseret et underskud på 2.453 t.kr. mod underskud på 2.466 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en investeringsejendom.

Virksomhedens investeringsejendomme er pr. 31.12.2015 vurderet til 63.950 t.kr., hvilket svarer til værdien pr. 31.12.2014 fratrukket årets afgang samt en nedskrivning på 5,5 mio.kr. Nedskrivningen kan henføres til et lavere budgetteret resultat for 2016 som følge af tomgang på et lejemål.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 2.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, værdireguleringer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning som omfatter lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Såfremt der ikke er en ekstern vurdering af den enkelte ejendoms

## Anvendt regnskabspraksis

dagsværdi, revurderes ejendommenes dagsværdi årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.723.762</b>	<b>3.863.232</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.665.988)	(5.436.289)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(380.857)</u>	<u>(18.652)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.323.083)</b>	<b>(1.591.709)</b>
Andre finansielle indtægter		962.768	137.901
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.054.198)</u>	<u>(1.664.942)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(3.414.513)</b>	<b>(3.118.750)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>961.099</u>	<u>652.519</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.453.414)</u></b>	<b><u>(2.466.231)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		<u>(3.653.414)</u>	<u>(3.666.231)</u>
		<b><u>(2.453.414)</u></b>	<b><u>(2.466.231)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		63.950.000	71.325.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>63.950.000</u>	<u>71.325.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>63.950.000</u>	 <u>71.325.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		558	110.729
Andre tilgodehavender		11.137	0
Periodeafgrænsningsposter		896	8.196
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.591</u>	<u>118.925</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>12.591</u>	 <u>118.925</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>63.962.591</u>	 <u>71.443.925</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		19.959.324	23.612.738
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.159.324</u></b>	<b><u>28.812.738</u></b>
Udskudt skat		5.496.400	7.368.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.496.400</u></b>	<b><u>7.368.400</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.860.283	25.186.523
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>24.860.283</u></b>	<b><u>25.186.523</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	999.871	1.477.436
Bankgæld		2.982.489	2.706.035
Skyldig selskabsskat		97.966	461.081
Anden gæld		4.366.258	5.431.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.446.584</u></b>	<b><u>10.076.264</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>33.306.867</u></b>	<b><u>35.262.787</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>63.962.591</u></b>	<b><u>71.443.925</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	4.000.000	23.612.738	1.200.000	28.812.738
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	(3.653.414)	1.200.000	(2.453.414)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>19.959.324</b>	<b>1.200.000</b>	<b>25.159.324</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	910.901	463.081
Ændring af udskudt skat	(1.872.000)	(1.220.382)
Effekt af ændrede skattesatser	0	104.782
	<b>(961.099)</b>	<b>(652.519)</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		50.746.009
Afgange		(2.639.701)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>48.106.308</b>
Opskrivninger primo		20.578.991
Årets opskrivninger		(5.500.000)
Tilbageførsel ved afgange		764.701
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>15.843.692</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>63.950.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model for en ejendom. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,5% (31.12.2014: 6,3%). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,4 mio.kr.

En vurderingsmand har medvirket ved vurdering af den ene ejendom til en samlet dagsværdi på 2,5 mio. kr., idet der har været usikkerhed omkring dagsværdien.

	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
A-aktier	10.000	1.000.000
B-aktier	30.000	3.000.000
	<b>40.000</b>	<b>4.000.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>999.871</u>	<u>1.477.436</u>	<u>24.860.283</u>	<u>20.173.885</u>
	<b><u>999.871</u></b>	<b><u>1.477.436</u></b>	<b><u>24.860.283</u></b>	<b><u>20.173.885</u></b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 63.950.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen udgør 61.500.000 kr.

## 6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

OAK Finans ApS, Evasvej 3, 9000 Aalborg

MA ApS, Solbakkevej 46, 2820 Gentofte

GEA Invest ApS, Solsiden 5, 2820 Gentofte

Knaldby Holding ApS, Marselisborg Allé 5D, 8000 Aarhus C