

# Andy Ejendomme A/S

Saralyst Alle 52, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 26 37 59 91

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.07.16

John Leibøll Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Andy Ejendomme A/S  
Saralyst Alle 52  
8270 Højbjerg  
Telefon: 86 21 04 00  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 26 37 59 91

---

**Bestyrelse**

---

John Leibøll Jensen  
Rie Byholt Leibøll Jensen  
Poul-Andy Leibøll Jensen

---

**Direktion**

---

Rie Byholt Leibøll Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Andy Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 24. juni 2016

**Direktionen**

Rie Byholt Leibøll Jensen

**Bestyrelsen**

John Leibøll Jensen

Rie Byholt Leibøll Jensen

Poul-Andy Leibøll Jensen

**Til kapitalejeren i Andy Ejendomme A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andy Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 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.

Aarhus, den 24. juni 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af køb og salg af fast ejendom og udlejning heraf samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6 og en nettoleje på 2.481 t.DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	5,00	5,50	6,00	6,50	7,00
2.381.000	46.784.000	42.671.000	39.227.000	36.303.000	33.788.000
2.481.000	48.732.000	44.445.000	40.440.000	37.810.000	35.190.000
2.581.000	50.679.000	46.219.000	42.487.000	39.317.000	36.591.000

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 1.597.287 mod DKK 2.702.899 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.597.287.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.976.351</b>	<b>2.522.381</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	332.000	1.152.736
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	21.655	-1.664
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.330.006</b>	<b>3.673.453</b>
	Andre finansielle indtægter	2.430	4.656
1	Andre finansielle omkostninger	-284.948	-145.795
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-282.518</b>	<b>-141.139</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.047.488</b>	<b>3.532.314</b>
2	Skat af årets resultat	-450.201	-829.415
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.597.287</b>	<b>2.702.899</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.607.984	2.399.826
	Overført resultat	-10.010.697	303.073
	<b>I alt</b>	<b>1.597.287</b>	<b>2.702.899</b>



		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	<b>AKTIVER</b>		
	Investeringsejendomme	40.440.000	40.108.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.440.000</b>	<b>40.108.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.440.000</b>	<b>40.108.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.000	966
	Andre tilgodehavender	132.037	52.663
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>134.037</b>	<b>53.629</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.785.101</b>	<b>1.896.148</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.919.138</b>	<b>1.949.777</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>48.359.138</b>	<b>42.057.777</b>

		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	8.989.303	19.000.000
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.607.984	2.399.826
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.597.287</b>	<b>22.399.826</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.827.000	4.644.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.827.000</b>	<b>4.644.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	19.451.405	12.233.804
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.451.405</b>	<b>12.233.804</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	168.780	170.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.233.676	1.527.295
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.674	89.172
	Gæld til tilknyttede virksomheder	425.115	442.265
	Selskabsskat	267.201	411.415
	Anden gæld	140.000	140.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.483.446</b>	<b>2.780.147</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.934.851</b>	<b>15.013.951</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>48.359.138</b>	<b>42.057.777</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 samt andre eksterne omkostninger.

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

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 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.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	36.476	4.408
Øvrige finansielle omkostninger	248.472	141.387
I alt	284.948	145.795

---

**2. Skatter**

Årets aktuelle skat	267.201	411.415
Årets udskudte skat	183.000	418.000
I alt	450.201	829.415

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.15	29.805.264
Kostpris pr. 30.04.16	29.805.264
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.15	10.302.736
Dagsværdireguleringer i året	332.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.16	10.634.736
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	40.440.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 3.326 og en afkastprocent på 6. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>			
Saldo pr. 01.05.14	1.000.000	18.696.927	0
Forslag til resultatdisponering	0	303.073	2.399.826
Saldo pr. 30.04.15	1.000.000	19.000.000	2.399.826

*Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16*

Saldo pr. 01.05.15	1.000.000	19.000.000	2.399.826
Betalt udbytte	0	0	-2.399.826
Forslag til resultatdisponering	0	-10.010.697	11.607.984
Saldo pr. 30.04.16	1.000.000	8.989.303	11.607.984

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.16	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	168.780	18.756.475	19.620.185	12.403.804
I alt	168.780	18.756.475	19.620.185	12.403.804

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 171 på balancedagen, hvoraf t.DKK 267 er indregnet i balancen.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvær.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 19.620 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.440.