



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET P. ANDERSEN APS**

**RØMERSVEJ 14, 7430 IKAST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. oktober 2017

---

Poul Andersen

**CVR-NR. 28 49 92 21**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet P. Andersen ApS Rømersvej 14 7430 Ikast
	Telefon: +45 97 15 19 33 Telefax: +45 97 25 19 34
	CVR-nr.: 28 49 92 21 Stiftet: 28. februar 2005 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Poul Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Vestergade 2 7430 Ikast

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet P. Andersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 13. oktober 2017

Direktion:

---

Poul Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet P. Andersen ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet P. Andersen ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Brønderslev, den 13. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom. Ejendommen udlejes hovedsageligt til søsterselskabet Aage Andersen og Sønner A/S.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>427.307</b>	<b>443.038</b>
Personaleomkostninger.....	1	-56.957	-56.196
Af- og nedskrivninger.....		-96.205	-96.205
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>274.145</b>	<b>290.637</b>
Finansielle omkostninger.....		0	-5.018
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>274.145</b>	<b>285.619</b>
Skat af årets resultat.....	2	-60.291	-62.822
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>213.854</b>	<b>222.797</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		300.000	200.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-86.146	22.797
<b>I ALT</b> .....		<b>213.854</b>	<b>222.797</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.855.080	2.951.285
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.855.080</b>	<b>2.951.285</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.855.080</b>	<b>2.951.285</b>
Tilgodehavende hos modervirksomhed.....		90	18.929
Andre tilgodehavender.....		8.000	3.296
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.090</b>	<b>22.225</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>277.085</b>	<b>160.602</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>285.175</b>	<b>182.827</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.140.255</b>	<b>3.134.112</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		243.635	312.462
Overført overskud.....		1.761.291	1.778.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.429.926</b>	<b>2.416.071</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		489.302	488.939
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>489.302</b>	<b>488.939</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	16.000
Selskabsskat.....		59.928	62.458
Anden gæld.....		146.099	150.644
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>221.027</b>	<b>229.102</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>221.027</b>	<b>229.102</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.140.255</b>	<b>3.134.112</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					
Pensioner.....	56.957	56.196			
	<b>56.957</b>	<b>56.196</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.928	62.458			
Regulering af udskudt skat.....	363	364			
	<b>60.291</b>	<b>62.822</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. juli 2016.....		3.609.433			
Kostpris 30. juni 2017.....		<b>3.609.433</b>			
Opskrivninger 1. juli 2016.....		416.462			
Opskrivninger 30. juni 2017.....		<b>416.462</b>			
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		1.074.610			
Årets afskrivninger .....		96.205			
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....		<b>1.170.815</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		<b>2.855.080</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		2.438.618			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	312.462	1.778.610	200.000	2.416.072
Praksisændringer.....		-60.707	60.707		
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>251.755</b>	<b>1.839.317</b>	<b>200.000</b>	<b>2.416.072</b>
Betalt udbytte.....				-200.000	-200.000
Overførsel til/fra andre poster. Forslag til årets resultatdisponering.....		-8.120	8.120		
			-86.146	300.000	213.854
<b>Egenkapital 30. juni 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>243.635</b>	<b>1.761.291</b>	<b>300.000</b>	<b>2.429.926</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P. Andersen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Der er tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen på 1.600 tkr., som ikke er sikkerhedsstillet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P. Andersen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Et beløb svarende til selskabets opskrivninger på materielle anlægsaktiver er indregnet direkte på egenkapitalen på reserve for opskrivninger. Tidligere uden reduktion som følge af afskrivninger på de opskrevne aktiver. Praksis ændres til, at den bundne reserve for opskrivninger under egenkapitalen reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat, der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det er et krav, at reserve for opskrivninger reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 41, stk. 3. Opskrivningsreserven er således opløst med de allerede foretagne afskrivninger, der vedrører opskrivninger i tidligere år.

Praksisændringen har ingen virkning på årets resultat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Et beløb på 61 tkr. er flyttet fra reserve for opskrivninger til posten overført overskud.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger pension til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.