

## **Andrew Holding ApS**

Strandvejen 34A

6000 Kolding

CVR-nr. 29411778

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Andrew Nordsøn

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Andrew Holding ApS  
Strandvejen 34A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29411778  
Stiftet: 08.03.2006  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Michael Andrew Nordsøn

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Andrew Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 05.05.2017

### Direktion

Michael Andrew Nordsøn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Andrew Holding ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andrew Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 05.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandel i associeret selskab og formuepleje.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.059 t.kr. som anses som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret givet et skattefrit tilskud til datterselskab på 1 mio.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2016.

Kolding Ejendomsinvest Holding ApS' datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har investeringsejendomme, der er værdiansat 200 mio.kr, som er dagsværdi ved anvendelse den afkastbaserede model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.190 t.kr.

I årsrapporten for MN Boligudlejning ApS fremgår det, at investeringsejendomme på 22,7 mio.kr. er værdiansat til dagsværdi i henhold afkastbaseret model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af investeringsejendommenes værdier. Afkastkravene er baseret på, at investeringerne fastholdes over en årrække.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(49.485)</b>	<b>(31.461)</b>
Personaleomkostninger	1	(180.278)	(105.270)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(229.763)</b>	<b>(136.731)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		816.413	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.190.627	991.584
Andre finansielle indtægter	2	1.349.202	836.830
Andre finansielle omkostninger	3	(93.555)	(127.140)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.032.924</b>	<b>1.564.543</b>
Skat af årets resultat	4	26.400	0
<b>Årets resultat</b>		<b>7.059.324</b>	<b>1.564.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	101.200
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.807.040	791.584
Overført resultat		952.284	671.759
		<b>7.059.324</b>	<b>1.564.543</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.657.612	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		29.949.764	23.942.950
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>54.607.376</u></b>	<b><u>23.942.950</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>54.607.376</u></b>	<b><u>23.942.950</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		468.572	394.192
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.600.000	600.000
Udskudt skat		59.197	59.197
Andre tilgodehavender		16.109	1.833
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		162.778	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.306.656</u></b>	<b><u>1.055.222</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.425.721	9.974.060
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>10.425.721</u></b>	<b><u>9.974.060</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>52.841</u></b>	<b><u>894.977</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>12.785.218</u></b>	<b><u>11.924.259</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>67.392.594</u></b>	<b><u>35.867.209</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		225.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.721.318	12.356.892
Overført overskud eller underskud		43.814.536	19.662.252
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	101.200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>63.060.854</u></b>	<b><u>32.245.344</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		505.425	0
Gæld til associerede virksomheder		3.667.560	3.595.647
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.959	5.759
Skyldig selskabsskat		119.832	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		16.546	0
Anden gæld		15.418	20.459
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.331.740</u></b>	<b><u>3.621.865</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.331.740</u></b>	<b><u>3.621.865</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>67.392.594</u></b>	<b><u>35.867.209</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	12.356.892	19.662.252	101.200
Kapitalforhøjelse	100.000	0	23.200.000	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(101.200)
Værdireguleringer	0	(458.801)	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	1.016.187	0	0
Årets resultat	0	5.807.040	952.284	300.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>18.721.318</b>	<b>43.814.536</b>	<b>300.000</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				32.245.344
Kapitalforhøjelse				23.300.000
Udbetalt ordinært udbytte				(101.200)
Værdireguleringer				(458.801)
Øvrige egenkapitalposter				1.016.187
Årets resultat				7.059.324
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>63.060.854</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	119.914	104.730
Pensioner	56.956	0
Andre omkostninger til social sikring	3.408	540
	<b>180.278</b>	<b>105.270</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.380	0
Renteindtægter i øvrigt	80.306	31.500
Øvrige finansielle indtægter	1.244.516	805.330
	<b>1.349.202</b>	<b>836.830</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.425	0
Renteomkostninger i øvrigt	71.922	70.503
Dagsværdireguleringer	16.208	53.620
Øvrige finansielle omkostninger	0	3.017
	<b>93.555</b>	<b>127.140</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(26.400)	0
	<b>(26.400)</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1	11.586.058
Tilgange	<u>24.300.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>24.300.001</u></b>	<b><u>11.586.058</u></b>
Opskrivninger primo	0	12.356.892
Egenkapitalreguleringer	0	1.016.187
Udbytte	0	(200.000)
Årets opskrivninger	<u>816.413</u>	<u>5.190.627</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>816.413</u></b>	<b><u>18.363.706</u></b>
Nedskrivninger primo	(1)	0
Årets nedskrivninger	<u>(458.801)</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(458.802)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>24.657.612</u></b>	<b><u>29.949.764</u></b>

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2016. Kolding Ejendomsinvest Holding ApS' datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har investeringsejendomme, der er værdiansat 200 mio.kr, som dagsværdi ved anvendelse den afkastbaserede model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.190 t.kr.

I årsrapporten for MN Boligudlejning ApS fremgår det, at investeringsejendomme på 22,7 mio.kr. er værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af investeringsejendommenes værdier. Afkastkravene er baseret på, at investeringerne fastholdes over en årrække.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Nordsøn Invest ApS	Kolding	ApS	100,0
MN Boligudlejning ApS	Kolding	ApS	100,0

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Kolding Ejendomsinvest Holding ApS	Kolding	ApS	50,0
Kolding Ejendomsinvest A/S (indirekte)	Kolding	A/S	50,0

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparten i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er pantsat til sikkerhed for Kolding Ejendomsinvest A/S' engagement med pengeinstitut og sekundært realkreditinstitut.

Aktier i Core German Residential II nr. 5 A/S er pantsat til sikkerhed for Kolding Ejendomsinvest A/S' engagement med pengeinstitut.

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Kolding Ejendomsinvest A/S' mellemværende med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede nettokurstab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede værdipapir, der måles til indre værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

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