

Andrew Holding ApS

Jernbanegade 25, 2.

6000 Kolding

CVR-nr. 29411778

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2018

Dirigent

Navn: Michael Andrew Nordsøn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Andrew Holding ApS
Jernbanegade 25, 2.
6000 Kolding

CVR-nr.: 29411778

Stiftet: 08.03.2006

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Michael Andrew Nordsøn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.04.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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.

Kolding, den 26.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

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 3.885 t.kr. som anses som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2017.

Kolding Ejendomsinvest Holding ApS' datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har investeringsejendomme, der er værdiansat 204 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 8.690 t.kr.

I årsrapporten for MN Boligudlejning ApS fremgår det, at investeringsejendomme på 21,1 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(36.287)	(49.485)
Personaleomkostninger	1	(185.091)	(180.278)
Driftsresultat		(221.378)	(229.763)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		847.602	816.413
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.262.167	5.190.627
Andre finansielle indtægter	2	566.325	1.349.202
Andre finansielle omkostninger	3	(614.678)	(93.555)
Resultat før skat		3.840.038	7.032.924
Skat af årets resultat	4	45.077	26.400
Årets resultat		3.885.115	7.059.324
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	300.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.109.769	5.807.040
Overført resultat		(224.654)	952.284
		3.885.115	7.059.324

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.505.214	24.657.612
Kapitalandele i associerede virksomheder		33.167.265	29.949.764
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>58.672.479</u>	<u>54.607.376</u>
Anlægsaktiver		<u>58.672.479</u>	<u>54.607.376</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.230.431	468.572
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.600.000
Udskudt skat		59.197	59.197
Andre tilgodehavender		0	16.109
Tilgodehavende selskabsskat		8.194	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		48.340	162.778
Tilgodehavender		<u>3.346.162</u>	<u>2.306.656</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.304.876	10.425.721
Værdipapirer og kapitalandele		<u>5.304.876</u>	<u>10.425.721</u>
Likvide beholdninger		<u>4.124.694</u>	<u>52.841</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.775.732</u>	<u>12.785.218</u>
Aktiver		<u>71.448.211</u>	<u>67.392.594</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.786.421	18.721.318
Overført overskud eller underskud		43.589.882	43.814.536
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	300.000
Egenkapital		67.601.303	63.060.854
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	505.425
Gæld til associerede virksomheder		3.816.478	3.667.560
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.959	6.959
Skyldig selskabsskat		0	119.832
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	16.546
Anden gæld		23.471	15.418
Kortfristede gældsforpligtelser		3.846.908	4.331.740
Gældsforpligtelser		3.846.908	4.331.740
Passiver		71.448.211	67.392.594

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	225.000	18.721.318	43.814.536	300.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(300.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	955.334	0	0
Årets resultat	0	3.109.769	(224.654)	1.000.000
Egenkapital ultimo	225.000	22.786.421	43.589.882	1.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	63.060.854
Udbetalt ordinært udbytte	(300.000)
Øvrige egenkapitalposter	955.334
Årets resultat	3.885.115
Egenkapital ultimo	67.601.303

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	181.200	119.914
Pensioner	0	56.956
Andre omkostninger til social sikring	3.891	3.408
	185.091	180.278
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	84.194	24.380
Renteindtægter i øvrigt	27.656	80.306
Dagsværdireguleringer	8.923	0
Øvrige finansielle indtægter	445.552	1.244.516
	566.325	1.349.202
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.478	5.425
Renteomkostninger i øvrigt	149.930	71.922
Dagsværdireguleringer	462.270	16.208
	614.678	93.555
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(26.400)
Regulering vedrørende tidligere år	3.263	0
Refusion i sambeskatning	(48.340)	0
	(45.077)	(26.400)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	24.300.001	11.586.058
Kostpris ultimo	24.300.001	11.586.058
Opskrivninger primo	357.611	18.363.706
Egenkapitalreguleringer	0	955.334
Andel af årets resultat	847.602	3.262.167
Udbytte	0	(1.000.000)
Opskrivninger ultimo	1.205.213	21.581.207
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.505.214	33.167.265

Selskabets kapitalandel i Kolding Ejendomsinvest Holding ApS er værdiansat til indre værdi pr. 31.12.2017. Kolding Ejendomsinvest Holding ApS' datterselskab Kolding Ejendomsinvest A/S har investeringsejendomme, der er værdiansat 204 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 8.690 t.kr.

I årsrapporten for MN Boligudlejning ApS fremgår det, at investeringsejendomme på 21,1 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.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
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-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Kolding Ejendomsinvest Holding ApS	Kolding	ApS	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.

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

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Nordsøn Invest ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.