

Nic. Andresen A/S
Storegade 18, 1. sal
6270 Tønder

CVR-nummer: 31166012

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/12 - 2016

Dirk Andresen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Nic. Andresen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 15/11 - 2016

Direktion

Dirk Andresen

Bestyrelse

Dirk Andresen

Else Andresen

Peter Boy Andresen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Nic. Andresen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nic. Andresen A/S for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 15/11 - 2016

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor

LEDELSEBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Nic. Andresen A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-50 år	2.072.641

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år anvendes den aktuelle skattesats for beregning af skyldig selskabsskat, mens udskudt skat beregnes med en skattesats på 22,0 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

		2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE		206.739	196.062
Personaleomkostninger.....	1	-150.000	-90.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	2	-15.264	-15.264
DRIFTSRESULTAT		41.475	90.798
Finansielle indtægter.....		143.200	81.939
Andre finansielle omkostninger.....		-86.124	-113.788
RESULTAT FØR SKAT		98.551	58.949
Skat af årets resultat.....	3	-23.010	-9.860
ÅRETS RESULTAT		75.541	49.089
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		49.900	49.900
Overført resultat.....		25.641	-811
DISPONERET I ALT		75.541	49.089

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

		2016	2015
Grunde og bygninger	4	2.332.129	2.347.393
Materielle anlægsaktiver		2.332.129	2.347.393
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	1.226.134	1.196.521
Finansielle anlægsaktiver		1.226.134	1.196.521
ANLÆGSAKTIVER		3.558.263	3.543.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Selskabsskat.....		23.972	18.244
Andre tilgodehavender		1	2
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	0
Tilgodehavender		23.973	18.246
Likvide beholdninger		114.698	116.782
OMSÆTNINGSAKTIVER		138.671	135.028
AKTIVER		3.696.934	3.678.942

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

		2016	2015
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat.....		1.052.659	1.027.018
Forslag til udbytte for regnskabsåret		49.900	49.900
EGENKAPITAL	7	1.602.559	1.576.918
Hensættelse til udskudt skat		38.322	15.312
HENSATTE FORPLIGTELSER		38.322	15.312
Prioritetsgæld.....		1.867.932	1.928.325
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.867.932	1.928.325
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		61.000	59.800
Anden gæld.....		127.121	98.587
Kortfristede gældsforpligtelser		188.121	158.387
GÆLDSFORPLIGTELSER		2.056.053	2.086.712
PASSIVER		3.696.934	3.678.942
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	150.000	90.000
	<u>150.000</u>	<u>90.000</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	15.264	15.264
	<u>15.264</u>	<u>15.264</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	23.010	9.860
	<u>23.010</u>	<u>9.860</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		4.729.621
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>4.729.621</u>
Kostpris 30. september 2016		
Af-/nedskrivninger, primo		-2.382.228
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-15.264
		<u>-2.397.492</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2016		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>2.332.129</u>

NOTER

	Andre værdipapirer og kapitalandele
5 Andre finansielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.141.168
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-7
	<hr/>
Kostpris 30. september 2016	1.141.161
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	55.353
Årets opskrivninger	29.620
	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2016	84.973
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2016	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>1.226.134</u></u>

	2016	2015
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende selskabsledelse	440.030	440.030
Hensat til forventet tab tilgodehavende	-440.030	-440.030
	<hr/>	<hr/>
	0	0
	<hr/>	<hr/>

Selskabet har ydet lån til flere medlemmer af bestyrelsen i selskabet.
Tilgodehavendet er forrentet efter nationalbanken satser med tillæg af 10,05 %.

Lånet til det ene bestyrelsesmedlem er nedskrevet til kr. 0, mens øvrige lån til bestyrelsen er indfriet.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
7 Egenkapital				
Selskabskapital.....	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	1.027.018	0	25.641	1.052.659
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	49.900	-49.900	49.900	49.900
	<u>1.576.918</u>	<u>-49.900</u>	<u>75.541</u>	<u>1.602.559</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.988.125	1.928.932	61.000	1.630.000
	<u>1.988.125</u>	<u>1.928.932</u>	<u>61.000</u>	<u>1.630.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 2.332.129 kr.