

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

CVR-nummer: 31166012

**ÅRSRAPPORT**  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/2 - 2020

Peter Boy Andresen  
Dirigent

**Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	11

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 25/2 - 2020

### **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 2018 - 30. september 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 26/2 - 2020

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

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne31483

## **LEDELSESBERETNING**

### **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**

Lejer af erhvervslejemålet har opsagt lejemålet i det nye år. Der arbejdes på at finde en ny lejer.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

		2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>249.516</b>	<b>134.421</b>
Personaleomkostninger.....	1	-183.000	-118.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-15.264	-15.264
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>51.252</b>	<b>1.157</b>
Finansielle indtægter.....		72.148	69.303
Andre finansielle omkostninger.....		-85.015	-80.557
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>38.385</b>	<b>-10.097</b>
Skat af årets resultat.....		-11.203	-4
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27.182</b>	<b>-10.101</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-22.818	-60.101
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>27.182</b>	<b>-10.101</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	2.286.337	2.301.601
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.286.337</b>	<b>2.301.601</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	792.323	1.200.301
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>792.323</b>	<b>1.200.301</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.078.660</b>	<b>3.501.902</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	96	1.146
Selskabsskat.....	10.671	13.305
Andre tilgodehavender .....	0	2.007
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.767</b>	<b>16.458</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>142.143</b>	<b>4.284</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>152.910</b>	<b>20.742</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.231.570</b>	<b>3.522.644</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018
Selskabskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat.....	1.005.653	1.028.472
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	50.000	50.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.555.653</b>	<b>1.578.472</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	76.373	65.170
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>76.373</b>	<b>65.170</b>
Prioritetsgæld.....	1.407.059	1.742.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.407.059</b>	<b>1.742.641</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	55.000	64.000
Kreditinstitutter.....	0	3.010
Anden gæld.....	112.485	69.351
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ....	25.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>192.485</b>	<b>136.361</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.599.544</b>	<b>1.879.002</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.231.570</b>	<b>3.522.644</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Selskabskapital primo.....	500.000	500.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat, primo .....	1.028.471	1.088.573
Årets resultat.....	27.182	-10.101
Foreslået udbytte.....	-50.000	-50.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.005.653</b>	<b>1.028.472</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	50.000	50.000
Foreslået udbytte.....	50.000	50.000
Udloddet udbytte .....	-50.000	-50.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.555.653</b>	<b>1.578.472</b>

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	183.000	118.000
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>183.000</b>	<b>118.000</b>

	2019	2018
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavende selskabsledelse .....	440.030	440.030
Hensat til forventet tab tilgodehavende .....	-440.030	-440.030
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.806.641	1.462.059	55.000	1.192.000
	<b>1.806.641</b>	<b>1.462.059</b>	<b>55.000</b>	<b>1.192.000</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 2.286.337 kr.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Nic. Andresen A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.