

Claus Sørensen Ejendomme Holding A/S

Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg
CVR-nr. 34723931

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2017

Dirigent

Navn: John Riis Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Claus Sørensen Ejendomme Holding A/S
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34723931

Stiftet: 11.10.2012

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 75129644

Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen, formand
Karoline Amalie Kristensen, næstformand
John Riis Andersen
Kristoffer Jarl Kristensen

Direktion

John Riis Andersen, adm.direktør

Bank

Sydbank A/S
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Claus Sørensen Ejendomme Holding A/S .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.03.2017

Direktion

John Riis Andersen
adm.direktør

Bestyrelse

Annette Bjerring Kristensen
formand

Karoline Amalie Kristensen
næstformand

John Riis Andersen

Kristoffer Jarl Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Claus Sørensen Ejendomme Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Sørensen Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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, bedvidste 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 03.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele og foretage investeringer i aktier og andre værdipapirer samt at eje, udvikle og udleje fast ejendom beliggende i Danmark og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets drift har medført et tilfredsstillende resultat på 5.422 t.kr. efter skat mod 4.810 t.kr. sidste år.

Pr. 31.december 2016 udgør selskabets egenkapital 76.213 t.kr. mod 71.041 t.kr. sidste år og en samlet balancesum på 116.535 t.kr. svarende til en soliditet på 65,4% mod 63,5% sidste år.

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>
Administrationsomkostninger	1	<u>(539.306)</u>	<u>(538.431)</u>
Driftsresultat		<u>(539.306)</u>	<u>(538.431)</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.377.323	6.425.364
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.974.528)</u>	<u>(1.573.388)</u>
Resultat før skat		<u>4.863.489</u>	<u>4.313.545</u>
Skat af årets resultat	3	<u>558.029</u>	<u>496.000</u>
Årets resultat		<u>5.421.518</u>	<u>4.809.545</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.877.323	5.425.364
Overført resultat		<u>544.195</u>	<u>(615.819)</u>
		<u>5.421.518</u>	<u>4.809.545</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>115.982.263</u>	<u>111.354.617</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>115.982.263</u>	<u>111.354.617</u>
Anlægsaktiver		<u>115.982.263</u>	<u>111.354.617</u>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>553.043</u>	<u>604.000</u>
Tilgodehavender		<u>553.043</u>	<u>604.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>553.043</u>	<u>604.000</u>
Aktiver		<u>116.535.306</u>	<u>111.958.617</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	5	25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.090.366	13.462.720
Overført overskud eller underskud		33.122.205	32.578.010
Egenkapital		76.212.571	71.040.730
Ansvarlig lånekapital		40.000.000	40.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		40.000.000	40.000.000
Bankgæld		201.234	867.960
Anden gæld		121.501	49.927
Kortfristede gældsforpligtelser		322.735	917.887
Gældsforpligtelser		40.322.735	40.917.887
Passiver		116.535.306	111.958.617
Eventualforpligtelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.000.000	23.707.048	32.578.010	81.285.058
Ændring i regnskabspraksis	0	(10.244.328)	0	(10.244.328)
Korrigeret egenkapital primo	25.000.000	13.462.720	32.578.010	71.040.730
Øvrige egenkapitalposter	0	(249.677)	0	(249.677)
Årets resultat	0	4.877.323	544.195	5.421.518
Egenkapital ultimo	25.000.000	18.090.366	33.122.205	76.212.571

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	275.000	275.000
	275.000	275.000
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	
 2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.974.528	1.573.388
	1.974.528	1.573.388
 3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(553.043)	(496.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(4.986)	0
	(558.029)	(496.000)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	97.891.897
Kostpris ultimo	97.891.897
Opskrivninger primo	13.462.720
Egenkapitalreguleringer	(249.677)
Andel af årets resultat	7.377.323
Udbytte	(2.500.000)
Opskrivninger ultimo	18.090.366
Regnskabsmæssig værdi ultimo	115.982.263

	Hjemsted	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Claus Sørensen Ejendomme A/S	Esbjerg	100,0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	250.000	100	25.000.000
	250.000		25.000.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Sørensens Fond Holding A/S som administrations-
skab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de
sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties
og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Claus Sørensens Fond Holding A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens 112, stk. 2 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme i dattervirksomheden måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Tidligere blev investerings ejendomme målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger. Ændringen er begrundet med, at det ikke længere vurderes muligt at opgøre en dagsværdi med tilstrækkelig pålidelighed. Årets resultat er positivt påvirket med 26 t.kr., mens balancesummen og egenkapitalen er reduceret med 10.218 t.kr.

Bortset fra ovenstående ændring i anvendt regnskabspraksis, er årsregnskabet 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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger m.v.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Claus Sørensens Fond Holding A/S og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

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 finansielle forpligtelser

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