

## **Andresen's Ejendomsselskab ApS**

Gl. Landevej 82  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 35833285

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Sønderkov

## 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	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Andresen's Ejendomsselskab ApS

Gl. Landevej 82

7000 Fredericia

CVR-nr.: 35833285

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Stig Andresen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Andresen's Ejendomsselskab 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.

Fredericia, den 20.04.2017

### Direktion

Stig Andresen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Andresen's Ejendomsselskab ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andresen's Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 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 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 20.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Søndergaard Larsen  
statsautoriseret revisor

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at administrere, besidde og opkøbe ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 188 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

### 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</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>489.856</b>	<b>461.839</b>
Af- og nedskrivninger		(146.773)	(123.031)
<b>Driftsresultat</b>		<b>343.083</b>	<b>338.808</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.300	0
Andre finansielle omkostninger	2	(103.139)	(112.056)
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.244</b>	<b>226.752</b>
Skat af årets resultat	3	(53.208)	(52.437)
<b>Årets resultat</b>		<b>188.036</b>	<b>174.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	150.000
Overført resultat		188.036	24.315
		<b>188.036</b>	<b>174.315</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.344.131	6.427.086
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.344.131</b>	<b>6.427.086</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.344.131</b>	<b>6.427.086</b>
Likvide beholdninger		239.159	1.255.191
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>239.159</b>	<b>1.255.191</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.583.290</b>	<b>7.682.277</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.987.560	2.799.524
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>150.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.067.560</u></b>	<b><u>3.029.524</u></b>
Udskudt skat		<u>349.951</u>	<u>316.323</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>349.951</u></b>	<b><u>316.323</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.311.997</u>	<u>1.391.097</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.311.997</u></b>	<b><u>1.391.097</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	65.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.697.133	2.821.249
Skyldig selskabsskat		19.580	10.184
Anden gæld		<u>72.069</u>	<u>63.900</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.853.782</u></b>	<b><u>2.945.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.165.779</u></b>	<b><u>4.336.430</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.583.290</u></b>	<b><u>7.682.277</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	2.799.524	150.000	3.029.524
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(150.000)	(150.000)
Årets resultat	0	188.036	0	188.036
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.987.560</b>	<b>0</b>	<b>3.067.560</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.300	0
	<b>1.300</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	63.800	83.000
Renteomkostninger i øvrigt	39.339	29.056
	<b>103.139</b>	<b>112.056</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	19.580	10.184
Ændring af udskudt skat	33.493	42.253
Regulering vedrørende tidligere år	135	0
	<b>53.208</b>	<b>52.437</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		7.468.345
Tilgange		63.818
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.532.163</b>
Af- og nedskrivninger primo		(1.041.259)
Årets afskrivninger		(146.773)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.188.032)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>6.344.131</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	65.000	50.000	1.311.997	1.065.000
	<b>65.000</b>	<b>50.000</b>	<b>1.311.997</b>	<b>1.065.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stig Andresen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.344 t.kr.

## 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser 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 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 60% af anskaffessummen)	25 år
---	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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