

Carl Emil Larsen ApS

Håndværkervej 30, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 53 65 56 10



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. juni 2017

Som dirigent:



.....
Tove Iversen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Carl Emil Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. juni 2017
Direktion:



Tove Iversen

Bestyrelse:



Tove Iversen



Brita Larsen



Pia Larsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Carl Emil Larsen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Carl Emil Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 6. juni 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Carl Emil Larsen ApS
Adresse, postnr., by	Håndværkervej 30, 6710 Esbjerg V
CVR-nr.	53 65 56 10
Stiftet	8. august 1975
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 15 26 66
Bestyrelse	Tove Iversen Brita Larsen Pia Larsen
Direktion	Tove Iversen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed omfattende byggeri, handel, finansiering og kapitalanbringelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 121.412 kr. mod et overskud på 766.939 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 10.786.612 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	2.012.294	1.142.282
2	Personaleomkostninger	-874.374	-574.398
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.137.920	567.884
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.673.366	0
	Resultat før finansielle poster	-535.446	567.884
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	62.079	310.497
	Finansielle indtægter	149.486	106.963
	Finansielle omkostninger	-17.807	-19.966
	Resultat før skat	-341.688	965.378
3	Skat af årets resultat	220.276	-198.439
	Årets resultat	-121.412	766.939
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000.000	0
	Overført resultat	-4.121.412	766.939
		-121.412	766.939

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	7.125.379	10.298.745
		<u>7.125.379</u>	<u>10.298.745</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	955.226	941.147
		<u>955.226</u>	<u>941.147</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.080.605</u>	<u>11.239.892</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	95.668	23.643
	Andre tilgodehavender	1.015.396	20.949
	Periodeafgrænsningsposter	20.291	0
		<u>1.131.355</u>	<u>44.592</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	934.640	818.778
		<u>934.640</u>	<u>818.778</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.416.377</u>	<u>1.355.602</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.482.372</u>	<u>2.218.972</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.562.977</u></u>	<u><u>13.458.864</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	6.186.612	10.308.024
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>10.786.612</u>	<u>10.908.024</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.117.000	1.699.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.117.000</u>	<u>1.699.000</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	279.783	312.259
		<u>279.783</u>	<u>312.259</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	32.475	31.172
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7.750
	Anden gæld	347.107	500.659
		<u>379.582</u>	<u>539.581</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>659.365</u>	<u>851.840</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.562.977</u>	<u>13.458.864</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	600.000	10.308.024	0	10.908.024
Overført, jf. resultatdisponering	0	-4.121.412	4.000.000	-121.412
Egenkapital				
31. december 2016	<u>600.000</u>	<u>6.186.612</u>	<u>4.000.000</u>	<u>10.786.612</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Emil Larsen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Bortset fra nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsenteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsdrift, reklame, administration, tab på tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat ifølge seneste aflagte årsregnskab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter fra værdipapirer, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Markedets afkastningskrav p.t. vurderes at ligge i niveauet 5 % - 10 % for den portefølje af ejendomme som selskabet besidder.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af investeringsejendomme til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på investeringsejendomme.

Værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme, der indregnes til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger, der er anskaffet med henblik på videresalg, måles til kostpris. Er nettorealisationsevnen lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter indre værdis metode til den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi ifølge seneste aflagte årsregnskab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I målingen af udskudt skat på ejendomme indgår disse på basis af ejendommenes anskaffelsessum.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2016	2015		
2	Personaleomkostninger				
	Lønninger	871.019	571.056		
	Andre omkostninger til social sikring	3.355	3.342		
		<u>874.374</u>	<u>574.398</u>		
	 Antal ansatte på balancedagen	 <u>1</u>	 <u>1</u>		
3	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	361.724	156.439		
	Årets regulering af udskudt skat	-582.000	42.000		
		<u>-220.276</u>	<u>198.439</u>		
4	Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme		
	kr.				
	Kostpris 1. januar 2016		7.678.842		
	Afgang i årets løb		-1.500.000		
	Kostpris 31. december 2016		<u>6.178.842</u>		
	Værdireguleringer 1. januar 2016		2.619.903		
	Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer		-1.673.366		
	Værdireguleringer 31. december 2016		<u>946.537</u>		
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>7.125.379</u>		
5	Finansielle anlægsaktiver				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
	Associerede virksomheder				
	I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg	Esbjerg	20,00 %	4.058.332	293.299
	I/S Strandbygade 48, Esbjerg og I/S Sønderport, Varde	Esbjerg	20,00 %	717.649	17.095
	kr.			<u>2016</u>	<u>2015</u>
6	Selskabskapital				
	Selskabskapitalen er fordelt således:				
	Anparter, 1.200 stk. a nom. 500,00 kr.			600.000	600.000
				<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 600.000 kr. de seneste 4 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****7 Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	312.258	32.475	279.783	135.729
	<u>312.258</u>	<u>32.475</u>	<u>279.783</u>	<u>135.729</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Andre eventualforpligtelser omfatter virksomhedens solidariske hæftelse sammen med øvrige interessenter for gæld i I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg samt I/S Strandbygade 48, Esbjerg og Sønderport, Varde. Den samlede gæld i interessentskaberne udgør pr. 31. december 2016:

I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg	724.755 kr.
I/S Strandbygade 48, Esbjerg og Sønderport, Varde	13.725 kr.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 312.258 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 990.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg, 528.272 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.590.000 kr.

I I/S Butikssamejerne i Varde og Esbjerg har udstedt ejerpantebreve med meddelelse til ejerforening på 30.000 kr.