

# **Erik Sørensen Byg A/S**

**Sønder Tranders Vej 163 B, 9260 Gistrup**

**CVR-nr. 76 50 05 17**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

---

John Henrik Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Erik Sørensen Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gistrup, den 19. april 2017

### **Direktion**

Erik Sørensen

### **Bestyrelse**

John Henrik Andersen  
formand

Ole Langhorn Skovrider

Erik Sørensen

Jan Brønnum Sørensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Erik Sørensen Byg A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Sørensen Byg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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, foretager 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, bevidste 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 blandt andet 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Aalborg, den 19. april 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aaen  
statsautoriseret revisor

Sten V. Kristensen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Erik Sørensen Byg A/S Sønder Tranders Vej 163 B 9260 Gistrup
	CVR-nr.: 76 50 05 17
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	John Henrik Andersen, formand Ole Langhorn Skovrider Erik Sørensen Jan Brønnum Sørensen
<b>Direktion</b>	Erik Sørensen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Erik Sørensen Byg Holding ApS
<b>Associeret virksomhed</b>	Erik Sørensen & Partnere ApS, Aalborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning, ejendomshandel og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 15.710 t.kr. mod 16.317 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.640 t.kr. mod 17.184 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Erik Sørensen Byg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

### **Personaleomkostninger**

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

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme- ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom- mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf- felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind- regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve- tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv- ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kost- prisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned- skrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Erik Sørensen Byg A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>15.710.454</b>	<b>16.316.760</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.012.739	11.962.742
1 Personaleomkostninger	-2.470.735	-2.345.074
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.025	-45.025
<b>Driftsresultat</b>	<b>22.207.433</b>	<b>25.889.403</b>
Andre finansielle indtægter	1.945.965	1.912.295
2 Andre finansielle omkostninger	-4.712.787	-6.349.348
<b>Resultat før skat</b>	<b>19.440.611</b>	<b>21.452.350</b>
Skat af årets resultat	-3.800.229	-4.268.052
<b>Årets resultat</b>	<b>15.640.382</b>	<b>17.184.298</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	14.640.382	16.184.298
<b>Disponeret i alt</b>	<b>15.640.382</b>	<b>17.184.298</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	112.562	157.587
4 Investeringsejendomme	346.313.188	336.572.807
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>346.425.750</u>	<u>336.730.394</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	31.250	31.250
6 Deposita	51.700	51.700
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>82.950</u>	<u>82.950</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>346.508.700</u></b>	<b><u>336.813.344</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	467.056	75.903
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.200.000	1.267.749
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	24.239	33.172
Tilgodehavende selskabsskat	0	74.143
Andre tilgodehavender	1.779.135	918.137
Tilgodehavender i alt	<u>3.470.430</u>	<u>2.369.104</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	33.273.885	33.386.319
Værdipapirer i alt	<u>33.273.885</u>	<u>33.386.319</u>
Likvide beholdninger	182.317	8.864
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>36.926.632</u></b>	<b><u>35.764.287</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>383.435.332</u></b>	<b><u>372.577.631</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	649.122	649.122
8 Overkurs ved emission	984.205	984.205
9 Overført resultat	77.453.663	62.813.281
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>80.086.990</u></b>	<b><u>65.446.608</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	16.089.000	13.906.079
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>16.089.000</u></b>	<b><u>13.906.079</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	242.030.627	251.211.304
Gæld til pengeinstitutter	9.796.682	9.764.632
Deposita	10.667.641	10.553.018
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>262.494.950</u>	<u>271.528.954</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	9.577.062	3.632.365
Gæld til pengeinstitutter	8.371.593	9.970.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.348	241.276
Gæld til tilknyttede virksomheder	767.876	0
Gæld til associerede virksomheder	0	805.333
Selskabsskat	985.212	0
Anden gæld	4.869.301	7.046.922
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.764.392</u>	<u>21.695.990</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>287.259.342</u></b>	<b><u>293.224.944</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>383.435.332</u></b>	<b><u>372.577.631</u></b>

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****13 Eventualposter**



**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.127.698	1.882.071
Pensioner	204.528	170.139
Andre omkostninger til social sikring	59.363	55.140
Personalemkostninger i øvrigt	<u>79.146</u>	<u>237.724</u>
	<b><u>2.470.735</u></b>	<b><u>2.345.074</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>7</u>	 <u>6</u>
 <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	15.000	0
Andre renteomkostninger	<u>4.697.787</u>	<u>6.349.348</u>
	<b><u>4.712.787</u></b>	<b><u>6.349.348</u></b>
 <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris 1. januar 2016		<u>610.201</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>		<b><u>610.201</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		452.614
Årets afskrivninger		<u>45.025</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>		<b><u>497.639</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		 <b><u>112.562</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	268.831.870	222.367.977
Tilgang i årets løb	878.586	46.452.614
Regulering, tyske ejendomme	<u>-150.944</u>	<u>11.279</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>269.559.512</u></b>	<b><u>268.831.870</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	67.740.937	55.778.195
Årets regulering til dagsværdi	<u>9.012.739</u>	<u>11.962.742</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>76.753.676</u></b>	<b><u>67.740.937</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>346.313.188</u></b>	<b><u>336.572.807</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2016	31.250	31.250	
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>31.250</b>	<b>31.250</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>31.250</b>	<b>31.250</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Erik Sørensen & Partnere ApS, Aalborg	25 %	256.689	175.392
<b>6. Deposita</b>			
Kostpris 1. januar 2016	51.700	51.700	
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>51.700</b>	<b>51.700</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>51.700</b>	<b>51.700</b>	
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2016	649.122	649.122	
	<b>649.122</b>	<b>649.122</b>	
<b>8. Overkurs ved emission</b>			
Overkurs ved emission 1. januar 2016	984.205	984.205	
	<b>984.205</b>	<b>984.205</b>	
<b>9. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2016	62.813.281	46.628.983	
Årets overførte overskud eller underskud	14.640.382	16.184.298	
	<b>77.453.663</b>	<b>62.813.281</b>	

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2016	1.000.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

**11. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.577.062	208.199.582	251.607.689	254.843.669
Gæld til pengeinstitutter	0	9.796.682	9.796.682	9.764.632
Deposita	0	10.667.641	10.667.641	10.553.018
	<u>9.577.062</u>	<u>228.663.905</u>	<u>272.072.012</u>	<u>275.161.319</u>

**12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 251.607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 345.126 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 7.370 t.kr. Sikkerheden er ligeledes stillet for mellemværende med pengeinstitut i Erik Sørensen & Partnere ApS

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.218 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 8.063 t.kr. Sikkerheden er ligeledes stillet for mellemværende med pengeinstitut i Erik Sørensen & Partnere ApS

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret værdipapirer med en bogført værdi på 33.219 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Erik Sørensen & Partnere ApS er deponeret værdipapirer og likvide beholdninger med en bogført værdi på 16.662 t.kr.

## Noter

---

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswap- og valutaswapaftaler, hvor markedsværdien pr. 31. december 2016 ved opsigelse heraf er negativ med 3.178 t.kr.. Beløbet er indregnet i balancen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Erik Sørensen & Partner ApS overfor dette selskabs lån på 4.210 t.kr. med realkreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Erik Sørensen & Partner ApS overfor dette selskabs mellemværende med pengeinstitut.

#### Operationel leasing

Selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 96 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 23-41 måneder og en samlet restleasingydelse på 249 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Sørensen Byg Holding ApS, CVR-nr. 25 62 82 84 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.