
A/S Erichsen Invest, Varde

Hyldehaven 34, 6800 Varde

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 81 74 82 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/9 2016

Peder R. Erichsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for A/S Erichsen Invest, Varde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 13. september 2016

Direktion

Peder R. Erichsen

Bestyrelse

Alice Erichsen

Anne R. Nielsen

Peder R. Erichsen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Erichsen Invest, Varde

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Erichsen Invest, Varde for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 13. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Erichsen Invest, Varde
Hyldehaven 34
6800 Varde

CVR-nr.: 81 74 82 17
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Varde

Bestyrelse

Alice Erichsen
Anne R. Nielsen
Peder R. Erichsen

Direktion

Peder R. Erichsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Nordea
Varde Afdeling
Kræmmergade 2A
6800 Varde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 567.590, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 17.650.262.

Selskabets ledelse betegner årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|------|-----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 263.509 | 44.155 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 263.509 | 44.155 |
| Personaleomkostninger | 1 | -168.000 | -168.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 95.509 | -123.845 |
| Finansielle indtægter | | 321.295 | 1.732.965 |
| Finansielle omkostninger | | -1.144.506 | -1.428 |
| Resultat før skat | | -727.702 | 1.607.692 |
| Skat af årets resultat | 2 | 160.112 | -377.568 |
| Årets resultat | | -567.590 | 1.230.124 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-----------------|------------------|
| Foreslået udbytte | | 300.000 | 300.000 |
| Overført resultat | | -867.590 | 930.124 |
| | | -567.590 | 1.230.124 |

Balance 30. april

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 8.400.000 | 8.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 8.400.000 | 8.400.000 |
| Værdipapirer | | 7.229.867 | 8.040.512 |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | 7.229.867 | 8.040.512 |
| Anlægsaktiver | | 15.629.867 | 16.440.512 |
| Andre tilgodehavender | | 10.593 | 37.411 |
| Selskabsskat | | 74.266 | 0 |
| Tilgodehavender | | 84.859 | 37.411 |
| Likvide beholdninger | | 3.290.406 | 3.850.740 |
| Omsætningsaktiver | | 3.375.265 | 3.888.151 |
| Aktiver | | 19.005.132 | 20.328.663 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 16.850.262 | 17.717.852 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 300.000 | 300.000 |
| Egenkapital | 5 | 17.650.262 | 18.517.852 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 1.225.527 | 1.396.353 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.225.527 | 1.396.353 |
| Selskabsskat | | 0 | 300.410 |
| Anden gæld | | 125.440 | 109.974 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3.903 | 4.074 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 129.343 | 414.458 |
| Gældsforpligtelser | | 129.343 | 414.458 |
| Passiver | | 19.005.132 | 20.328.663 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Ejerforhold | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-----------------|----------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 168.000 | 168.000 |
| | <u>168.000</u> | <u>168.000</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 10.714 | 370.713 |
| Regulering af udskudt skat | -170.826 | 6.855 |
| | <u>-160.112</u> | <u>377.568</u> |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| | | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. maj | | 4.143.406 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | | 0 |
| Valutakursregulering | | 0 |
| Kostpris 30. april | | <u>4.143.406</u> |
| Værdireguleringer 1. maj | | <u>4.256.594</u> |
| Værdireguleringer 30. april | | <u>4.256.594</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | | <u>8.400.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 19 - 20.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,5%.

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -1,0 % DKK | Basis DKK | 1,0 % DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 3,5 | 4,5 | 5,5 |
| Dagsværdi | 10.800.000 | 8.400.000 | 6.873.000 |
| Ændring i dagsværdi | 2.400.000 | 0 | -1.527.000 |
| Tilsvarende lejemultipl | 25 | 20 | 16 |

4 Finansielle anlægsaktiver

| | Værdipapirer DKK |
|--|---------------------|
| Kostpris 1. maj | 6.022.425 |
| Tilgang i årets løb | 505.312 |
| Afgang i årets løb | -172.469 |
| Kostpris 30. april | 6.355.268 |
| Opskrivninger 1. maj | 2.018.087 |
| Overført fra nedskrivninger | -1.143.488 |
| Opskrivninger 30. april | 874.599 |
| Årets nedskrivninger | 1.143.488 |
| Overført til opskrivninger | -1.143.488 |
| Nedskrivninger 30. april | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 7.229.867 |

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|------------------------------|-----------------|-------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. maj | 500.000 | 17.717.852 | 300.000 | 18.517.852 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -300.000 | -300.000 |
| Årets resultat | 0 | -867.590 | 300.000 | -567.590 |
| Egenkapital 30. april | 500.000 | 16.850.262 | 300.000 | 17.650.262 |

Der er ikke udstedt ejerbeviser.

Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser og ingen ejerbeviser er tildelt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

6 Hensættelse til udskudt skat

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Materielle anlægsaktiver | 1.403.208 | 1.396.353 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -177.681 | 0 |
| | 1.225.527 | 1.396.353 |

Udskudt skat er afsat med 22%.

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Sydbank. Ejerpantebrev nom. 2.200.000 med pant i ejendom, matr. 130 B, Varde Bygrunde:

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Ejendom, regnskabsmæssig værdi | 5.200.000 | 5.200.000 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

Noter til årsregnskabet

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Peder R. Erichsen, Hyldehaven 34, 6800 Varde

Alice Erichsen, Kræmmergade 11, 6800 Varde

Anne R. Nielsen, Blomstervangen 62, 6800 Varde

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S Erichsen Invest, Varde for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold m.v. samt omkostninger ved udlejning af fast ejendom.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder indtægter ved udlejning af fast ejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter afkast af værdipapirer og likvide midler, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, kontantrabat m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og investeringsbeviser samt andre kapitalandele, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Regnskabspraksis

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.