

---

# ***A/S Erichsen Invest, Varde***

Hyldehaven 34, 6800 Varde

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 81 74 82 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/9 2017

Peder R. Erichsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for A/S Erichsen Invest, Varde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 27. september 2017

## Direktion

Peder R. Erichsen

## Bestyrelse

Alice Erichsen

Anne R. Nielsen

Peder R. Erichsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i A/S Erichsen Invest, Varde

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Erichsen Invest, Varde for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 27. september 2017

**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

### Pengeinstitut

Nordea  
Varde Afdeling  
Kræmmergade 2A  
6800 Varde

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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 2016/17 udviser et overskud på DKK 1.011.803, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 18.362.065.

Selskabets ledelse betegner årets resultat som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>260.527</b>	<b>263.509</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>260.527</b>	<b>263.509</b>
Personaleomkostninger	1	-168.000	-168.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>92.527</b>	<b>95.509</b>
Finansielle indtægter		1.204.303	321.295
Finansielle omkostninger		-1.024	-1.144.506
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.295.806</b>	<b>-727.702</b>
Skat af årets resultat	2	-284.003	160.112
<b>Årets resultat</b>		<b>1.011.803</b>	<b>-567.590</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	300.000	300.000
Overført resultat	711.803	-867.590
	<b>1.011.803</b>	<b>-567.590</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		8.400.000	8.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.400.000</b>	<b>8.400.000</b>
Værdipapirer		8.743.246	7.229.867
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.743.246</b>	<b>7.229.867</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.143.246</b>	<b>15.629.867</b>
Debitorer		63	0
Andre tilgodehavender		10.991	10.593
Selskabsskat		81.604	74.266
<b>Tilgodehavender</b>		<b>92.658</b>	<b>84.859</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.669.476</b>	<b>3.290.406</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.762.134</b>	<b>3.375.265</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.905.380</b>	<b>19.005.132</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.562.065	16.850.262
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>18.362.065</b>	<b>17.650.262</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	1.410.063	1.225.527
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.410.063</b>	<b>1.225.527</b>
Anden gæld		133.252	125.440
Periodeafgrænsningsposter		0	3.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>133.252</b>	<b>129.343</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>133.252</b>	<b>129.343</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.905.380</b>	<b>19.005.132</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	168.000	168.000
	<u>168.000</u>	<u>168.000</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	100.518	10.714
Regulering af udskudt skat	184.536	-170.826
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.051	0
	<u>284.003</u>	<u>-160.112</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		4.143.406
Kostpris 30. april		4.143.406
Værdireguleringer 1. maj		4.256.594
Værdireguleringer 30. april		4.256.594
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<u>8.400.000</u>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultibel på mellem 20 - 21.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Værdipapirer</u> DKK
Kostpris 1. maj	6.355.268
Tilgang i årets løb	969.168
Afgang i årets løb	<u>-347.003</u>
Kostpris 30. april	<u>6.977.433</u>
Opskrivninger 1. maj	874.599
Årets opskrivninger	<u>891.214</u>
Opskrivninger 30. april	<u>1.765.813</u>
Nedskrivninger 30. april	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>8.743.246</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	16.850.262	300.000	17.650.262
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	711.803	300.000	1.011.803
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>17.562.065</b>	<b>300.000</b>	<b>18.362.065</b>

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

	2017	2016
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.410.063	1.403.208
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-177.681
	<b>1.410.063</b>	<b>1.225.527</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Erichsen Invest, Varde for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og omkostninger til administration mv.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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

### Investerings ejendomme

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 velinformede 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 2017 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 ekstern 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.