

ANSI ApS

Strandvejen 120D, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 17 01 07 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019.

Claus Bjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for ANSI ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 4. juni 2019

Direktion

Claus Bjerre

Bestyrelse

Simon Bjerre

Anne-Mette Bjerre

My Pia Nørup Bjerre

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i ANSI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ANSI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorer's 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.

Aarhus, den 4. juni 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Kai Ambrosius

statsautoriseret revisor
mne11696

Selskabsoplysninger

Selskabet	ANSI ApS Strandvejen 120D 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 17 01 07 00
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Simon Bjerre Anne-Mette Bjerre My Pia Nørup Bjerre
Direktion	Claus Bjerre
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje aktier og anparter i tilknyttede selskaber samt udøve investeringsvirksomhed med investering i fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentlig har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 203 t.kr. mod -1.063 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.283 t.kr. mod -724 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	202.512	-1.063.106
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-336.049	-338.564
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	70.799	65.380
Andre finansielle indtægter	292.446	542.880
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.065.642	-162.517
Resultat før skat	-2.835.934	-955.927
Skat af årets resultat	553.061	232.414
Årets resultat	-2.282.873	-723.513
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	700.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-578.515
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Disponeret fra overført resultat	-2.390.873	-950.798
Disponeret i alt	-2.282.873	-723.513

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.500	25.500
3	Investeringsejendomme	<u>7.300.000</u>	<u>7.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.325.500</u>	<u>7.325.500</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.212.898	2.852.995
	Andre værdipapirer og kapitalandele	436.465	383.666
	Andre tilgodehavender	<u>3.850.000</u>	<u>6.014.158</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.499.363</u>	<u>9.250.819</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.824.863</u>	<u>16.576.319</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	583.572	30.511
	Tilgodehavende selskabsskat	19.407	111.334
	Andre tilgodehavender	<u>192.500</u>	<u>245.300</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>795.479</u>	<u>387.145</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>6.920.652</u>	<u>6.200.374</u>
	Værdipapirer i alt	<u>6.920.652</u>	<u>6.200.374</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.125.608</u>	<u>6.828.941</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.841.739</u>	<u>13.416.460</u>
	Aktiver i alt	<u>24.666.602</u>	<u>29.992.779</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
7	Overført resultat	20.770.910	23.225.593
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	Egenkapital i alt	<u>21.078.910</u>	<u>23.531.393</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.165.558	3.354.149
	Deposita	92.425	92.425
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	55.750	70.600
	Anden gæld	0	2.164.158
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.313.733</u>	<u>5.681.332</u>
9	Gældsforpligtelser	185.371	151.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Anden gæld	63.588	603.454
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>273.959</u>	<u>780.054</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.587.692</u>	<u>6.461.386</u>
	Passiver i alt	<u>24.666.602</u>	<u>29.992.779</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.065.642	162.517
	3.065.642	162.517
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	25.500	25.500
Kostpris 31. december 2018	25.500	25.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	25.500	25.500
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	6.382.513	6.382.513
Kostpris 31. december 2018	6.382.513	6.382.513
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	917.487	917.487
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	917.487	917.487
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.300.000	7.300.000

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.

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	4
Højeste afkastprocent	4,25
Laveste afkastprocent	3,75

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	5.267.071	2.061.049
Tilgang i årets løb	0	3.399.382
Afgang i årets løb	-250.000	-193.360
Kostpris 31. december 2018	<u>5.017.071</u>	<u>5.267.071</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	-2.414.076	1.168.833
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-321.178	1.868.270
Årets tilbageførsler på afgang	-5.109	0
Udbytte	0	-1.280.496
Kapitalregulering i perioden	-63.810	-4.170.683
Opskrivninger 31. december 2018	<u>-2.804.173</u>	<u>-2.414.076</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>2.212.898</u>	<u>2.852.995</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	0	578.515
Resultatandel	0	-578.515
	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	23.225.593	24.176.391
Årets overførte overskud eller underskud	-2.390.873	-950.798
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	700.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	-63.810	0
	<u>20.770.910</u>	<u>23.225.593</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	105.800	1.000.000
Udloddet udbytte	-105.800	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	108.000	105.800

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	185.371	2.361.691	3.350.929	3.505.748
Deposita	0	0	92.425	92.425
	185.371	2.361.691	3.443.354	3.598.173

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.300 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor følgende associerede selskabers finansieringskilder:

- Invest Århus ApS overfor BRF Kredit (kautionen er begrænset til 500 t.kr.)

Selskabet har endvidere stillet selvskyldnerkaution for tredjemands gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 375 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANSI ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

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.

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under henrette forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives 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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 samtidigt.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 låneoptagelsestidspunktet 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.