

AN Holding A/S

Højstrupvej 80

2700 Brønshøj

CVR-nr. 17834932

Årsrapport for 2017

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2018

Anders Leonard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for AN Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 31. maj 2018

Direktion

Anders Leonard Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Rene Nielsen

Maja Nielsen

Sussi Margrethe Nielsen

Anders Leonard Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AN Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AN Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabsloven §210 ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 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.

Brøndby, den 31. maj 2018

ASSET

Statsautoriseret Revisionsnanpartsselskab

CVR-nr. 34901694

Jan Rasmussen
Statsautoriseret revisor
mne9096

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AN Holding A/S Højstrupvej 80 2700 Brønshøj
CVR-nr.	17834932
Stiftelsesdato	30. maj 1994
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Rene Nielsen Maja Nielsen Sussi Margrethe Nielsen Anders Leonard Nielsen
Direktion	Anders Leonard Nielsen, Direktør
Revisor	ASSET Statsautoriseret Revisionsnanpartsselskab Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby CVR-nr.: 34901694

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investere i udlejningsejendomme, besidde aktier og deraf beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -1.245.327, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 31.543.695, og en egenkapital på kr. 15.792.821.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for AN Holding A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter periodiseringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter og omkostninger

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en valuarvurdering.

Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forringes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der afskrives ikke på ejendomme.

Andre finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		862.597	1.279.667
Personaleomkostninger	1	-417.603	-327.320
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-117.496
Andre driftsomkostninger		-1.850.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.182.500
Driftsresultat		-1.405.006	3.017.351
Finansielle indtægter	2	141.597	102.613
Finansielle omkostninger	3	-380.410	-727.001
Resultat før skat		-1.643.819	2.392.962
Skat af årets resultat	4	398.492	-500.850
Årets resultat		-1.245.327	1.892.112
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.245.327	1.892.112
Resultatdisponering		-1.245.327	1.892.112

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	29.400.000	35.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		29.400.000	35.400.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.971.512	1.841.496
Finansielle anlægsaktiver		1.971.512	1.841.496
Anlægsaktiver		31.371.512	37.241.496
Tilgodehavende selskabsskat		0	19.467
Andre tilgodehavender		43.365	43.365
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	121.882	0
Tilgodehavender		165.247	62.832
Likvide beholdninger		6.936	137.841
Omsætningsaktiver		172.183	200.674
Aktiver		31.543.695	37.442.170

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Overført resultat	9	15.292.821	16.538.148
Egenkapital		15.792.821	17.038.148
Hensættelser til udskudt skat		2.960.584	3.425.318
Hensatte forpligtelser		2.960.584	3.425.318
Gæld til kreditinstitutter		11.614.304	13.761.114
Overført til kortfristet gæld		-376.500	-302.400
Langfristede gældsforpligtelser	10	11.237.804	13.458.714
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		376.500	302.400
Gæld til banker		518.331	595.414
Depositum fra lejere		478.414	488.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.250	45.000
Selskabsskat		46.775	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		59.753	43.665
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.044.955
Periodeafgrænsningsposter		25.463	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.552.486	3.519.990
Gældsforpligtelser		12.790.290	16.978.704
Passiver		31.543.695	37.442.170
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
	2017	2016
Lønninger	382.480	307.535
Andre omkostninger til social sikring	12.522	8.954
Andre personaleomkostninger	22.601	10.831
	417.603	327.320
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle indtægter		
	2017	2016
Andre finansielle indtægter	141.598	102.613
	141.598	102.613
3. Finansielle omkostninger		
	2017	2016
Andre finansielle omkostninger	380.410	727.000
	380.410	727.000
4. Skat af årets resultat		
	2017	2016
Skat af årets resultat	66.242	0
Regulering udskudt skat	-464.734	500.850
	-398.492	500.850
5. Investeringsejendomme		
	2017	2016
Kostpris primo	18.957.194	18.957.194
Afgang i årets løb	-3.014.400	0
Kostpris ultimo	15.942.794	18.957.194
Opskrivninger primo	16.442.806	14.260.306
Årets opskrivninger	0	2.182.500
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.985.600	0
Opskrivninger ultimo	13.457.206	16.442.806
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.400.000	35.400.000

Noter

	2017	2016
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	2017	2016
Kostpris primo	0	553.198
Afgang i årets løb	0	-553.198
Kostpris ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	-435.702
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	435.702
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har ydet lån til selskabets anpartshaver. Lånet er forrentet.

8. Virksomhedskapital

	2017	2016
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

9. Overført resultat

	2017	2016
Saldo primo	16.538.148	14.646.036
Årets tilgang	-1.245.327	1.892.112
Saldo ultimo	15.292.821	16.538.148

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.614.304	376.500	10.979.936
	11.614.304	376.500	10.979.936

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for anlægslån i banken på 914 t.kr. har banken pant i selskabets ejendomme og aktier.

For selskabets prioritetsgæld på 10.700 t.kr. er der tinglyst pant i de enkelte ejendomme, der har en samlet regnskabsmæssige værdi på 29.400 t.kr.