

AnsCo Immo ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. oktober 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/05/2016

Erik Munk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

AnsCo Immo ApS
Solbakken 33
8450 Hammel

CVR-nr: 36896973
Regnskabsår: 01/10/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Jutlander Bank A/S
Frederiksgade 7
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 til 31. december 2015 for AnsCo Immo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 31. december 2015.

Det indstilles til generalforsamlingen, at revision fravælges, idet selskabet fortsat opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/05/2016

Direktion

Erik Hebsgaard Munk

Bestyrelse

Helle Munk

Søren Munk

Anette Munk

Nina Munk

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision er fravalgt for det kommende regnskabsår.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår er omlagt, så indeværende regnskabsperiode omfatter 3 måneder, hvilket gør sammenligningen af resultatopgørelsen poster vanskelig.

Selskabet har i regnskabsperioden erhvervet 1 udlejningsejendom centralt beliggende i Hamborg. Selskabets ejendomme er vurderet til markedsværdi, hvilket har medført en mindre nedskrivning af værdien i forhold til anskaffelsessummen. Ejendommene er vurderet ud fra et nettoafkast på 4-4,25% efter fradrag af budgetterede driftsomkostninger mm. Afkastet anses for tilfredsstillende set i lyset af m2-prisen og det langsigtede potentiale.

Driften er forløbet tilfredsstillende og indenfor det budgetterede.

Der er hjemtaget hypoteklån til delvis finansiering af de faste ejendomme. Den resterende del af investeringen er finansieret via udlån fra tilknyttede virksomheder samt selskabets egenkapital.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter status er der optaget yderligere hypoteklån med langfristet fast rente. Der er ikke sket begivenheder, der forrykker vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Der budgetteres med overskud før værdiregulering for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fordelingsregnskab indregnes i balancen som mellemværender lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteudgifter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler for tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

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

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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 "Ejendomsomkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materialle 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 ejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skal 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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 EUR	2015 EUR
Nettoomsætning		55.267	30.769
Ejendomsomkostninger		-8.762	-395
Administrationsomkostninger		-12.324	-4.545
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-9.231	-22.242
Bruttoresultat		24.950	3.587
Resultat af ordinær primær drift		24.950	3.587
Øvrige finansielle omkostninger	1	-22.947	-11.657
Ordinært resultat før skat		2.003	-8.070
Skat af årets resultat		99	-99
Årets resultat		2.102	-8.169
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.102	-8.169
I alt		2.102	-8.169

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 EUR	2015 EUR
Investeringsejendomme		5.420.000	4.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.420.000	4.350.000
Anlægsaktiver i alt		5.420.000	4.350.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.700	0
Andre tilgodehavender		4.568	3.215
Tilgodehavender i alt		6.268	3.215
Likvide beholdninger		34.124	120.180
Omsætningsaktiver i alt		40.392	123.395
Aktiver i alt		5.460.392	4.473.395

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 EUR	2015 EUR
Registreret kapital mv.		469.799	469.799
Overført resultat		-6.067	-8.169
Egenkapital i alt		463.732	461.630
Gæld til realkreditinstitutter		2.688.825	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.688.825	0
Gæld til realkreditinstitutter		55.500	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.245.869	3.935.350
Skyldig selskabsskat		0	99
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.466	76.316
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.307.835	4.011.765
Gældsforpligtelser i alt		4.996.660	4.011.765
Passiver i alt		5.460.392	4.473.395

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	469.799	-8.169	0	461.630
Årets resultat	0	2.102	0	2.102
Egenkapital, ultimo	469.799	-6.067	0	463.732

Selskabet anpartskapital består af 3.500 anparter af kr. 1.000. Ingen anparter til tilknyttet særlige rettigheder.

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Af årets finansielle omkostninger vedrører Eur. 15.455 (Eur 10.279) tilknyttede virksomheder.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	4.372.242
Tilgang	1.079.231
Afgang	0
Kostpris ultimo	5.451.473
Værdiregulering primo	-22.242
Årets værdiregulering	-9.231
Værdireguleringer ultimo	-31.473
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.420.000

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk ApS som administrationsselskab 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 af renter, royalties og udbytter.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst Grundschuld i selskabets ejendomme med Eur. 2.750.000. Pantsætninger tjener til sikkerhed for Hypoteklån. Den bogførte værdi af selskabets faste ejendomme udgør Eur 5.420.000.