

# **AnsCo Immo ApS**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**29/05/2019**

**Helle 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: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse**

Hamburger Sparkasse  
Adolphsplatz 3  
20457 Hamburg  
DE Tyskland

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for AnsCo Immo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Selskabet opfylder fortsat reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 29/05/2019

## Direktion

Erik Hebsgaard Munk

## Bestyrelse

Helle Munk

Søren Munk

Nina Munk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er forløbet tilfredsstillende i 2018.

Aktiviteten har været koncentreret omkring optimering af driften af de i 2015 og 2016 købte ejendomme. Den proces pågår stadig. En af selskabets ejendomme har gennemgået en større til- og ombygning. Arbejdet blev afsluttet i 1. kvartal 2019. Planlægningsarbejder omkring ændret anvendelse af et andet lejemål har pågået i 2018 og den endelige godkendelse er modtaget i 1. kvartal 2019, hvorefter der er afsluttet en længerevarende lejekontrakt med en lejer til dette lejemål. Lejemåler forventes færdig ultimo 2019.

Desuden er der igangsat facade- og tagrenovering af en anden af selskabets ejendomme. Arbejdet er afsluttet på bagsiden og fsv. taget. Arbejdet er fortsat i 2019 med renovering af facaden. Dette arbejde er mere kompleks, da forsiden af ejendommen er fredet. Arbejdet forventet afsluttet i 1. halvår 2019.

Endvidere er flere boliglejemål gennemgribende renoveret og genudlejet til markedsleje. Samlet har det været høj aktivitet i selskabet.

Selskabets ejendomme er vurderet til markedsværdi, hvilket har medført en opskrivning af værdien i forhold til anskaffelsessummen og den tidligere bogførte værdi. Selskabets ejendomme er opskrevet i værdi, da ejendommene stand er forbedret i året, lejeindtægterne er forøget via genudlejning og den gennemsnitlige lejesikkerhed er forøget, da særligt løbetiden på erhvervslejekontrakterne er forøget, ligesom afkastkravet er faldet i Hamborg. Samlet er værdien af ejendommene værdireguleret med Euro 0,6 mio. Ejendommene er vurderet ud fra et gennemsnitligt nettoafkast på 3,8% efter fradrag af budgetterede driftsomkostninger mm. Efter tyske termer svarer dette til faktor 23 i gennemsnit. Afkastet anses for tilfredsstillende set i lyset af m<sup>2</sup>-prisen, lejeniveau, sikkerheden og ejendommenes langsigtede potentiale.

Årets resultat før skat udgør ca. Eur. 650.000, hvoraf ca. Eur. 618.000 udgør opskrivning af værdien af selskabets ejendomme. Årets resultat efter skat udgør ca. Eur. 546.000. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør ca. Eur. 1.740.000.

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

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke sket begivenheder, der forrykker vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

## Forventning til 2019

Der budgetteres med overskud før værdiregulering for det kommende år.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger 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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteudgifter og rentekomkostninger 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 posteringer 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 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 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 gælds metode 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.

Selskabet har pt. ikke skattepligtig aktivitet i Danmark.

### **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.

### **Omregning i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Nettoomsætning .....		434.262	439.073
Ejendomsomkostninger .....		-214.889	-104.486
Administrationsomkostninger .....		-46.678	-104.193
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>172.695</b>	<b>230.394</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>172.695</b>	<b>230.394</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		618.354	760.459
Andre finansielle indtægter .....		0	2
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-142.263	-138.141
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>648.786</b>	<b>852.714</b>
Skat af årets resultat .....	2	-102.750	-134.900
<b>Årets resultat .....</b>		<b>546.036</b>	<b>717.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		546.036	717.814
<b>I alt .....</b>		<b>546.036</b>	<b>717.814</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Investeringsejendomme .....		10.600.000	9.260.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.600.000</b>	<b>9.260.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.600.000</b>	<b>9.260.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.855	0
Andre tilgodehavender .....		39.753	27.725
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>41.608</b>	<b>27.725</b>
Likvide beholdninger .....		78.281	57.844
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>119.889</b>	<b>85.569</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.719.889</b>	<b>9.345.569</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Registreret kapital mv. ....		469.799	469.799
Overført resultat .....		1.271.077	725.041
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.740.876</b>	<b>1.194.840</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		239.150	136.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>239.150</b>	<b>136.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.918.111	5.284.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>5.918.111</b>	<b>5.284.093</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		166.000	73.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.641.624	2.637.351
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		14.128	19.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.821.752</b>	<b>2.730.236</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.739.863</b>	<b>8.014.329</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.719.889</b>	<b>9.345.569</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Egenkapital, primo .....	469.799	725.041	0	1.194.840
Årets resultat .....	0	546.036	0	546.036
Egenkapital, ultimo .....	469.799	1.271.077	0	1.740.876

Selskabets anpartskapital består af 3.500 anparter af kr. 1.000. Ingen anparter har særlige rettigheder.

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

Af årets finansielle omkostninger vedrører Eur. 55.108 (2016: Eur. 56.552) tilknyttede virksomheder.

## 2. Skat af årets resultat

	<b>Eur. 2018</b>	<b>Eur. 2017</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	102.750	134.900
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>102.750</u>	<u>134.900</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme Eur.</b>
Kostpris primo	8.624.839
Tilgang	721.646
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.346.485</b>
Værdiregulering primo	635.161
Årets værdiregulering	618.354
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.253.515</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.600.000</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på ca. 3,80%, svarende til et vægtet gennemsnit af markedsafkastet for selskabets ejendomme. Afkastet er fremfundet ved indsamling af markedsinformationer. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til ejendommens beliggenhed og de indgåede lejekontrakter.

Ejendommene anses kun i begrænset omfang, at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet med Eur. 10.600.000, som er Eur. 1.340.000 mere end ved udgangen af sidste regnskabsår.

#### **Følsomheden ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder en forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en iboende usikkerhed forbundet med målingen af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Med markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,80%

Ændringer i afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen, således:

Ændring i afkastkrav	-0,25%	0,00%	+0,25%
Afkastkrav	3,55%	3,80%	4,05%
Dagsværdi, DKK mio.	11,26 mio.	10,6 mio.	9,96
Ændring i dagsværdi	+6,6%	0,0%	-6,5%

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo Eur.	Afdrag næste år Eur.	Langfristet andel Eur.	Restgæld efter 5 år Eur.
Prioritetsgæld (Hypoteklån)	6.084.111	166.000	5.918.111	5.047.588
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	<b>6.084.111</b>	<b>166.000</b>	<b>5.918.111</b>	<b>5.047.588</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk A/S som administrationselskab 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.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst Grundschuld i selskabets ejendomme med Eur. 6.300.000. Pantsætninger tjener til sikkerhed for prioriteetsgæld (Hypoteklån). Den bogførte værdi af selskabets faste ejendomme udgør Eur 10.600.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1

Der er ikke udbetalt vederlagt til ledelsen (2017: 0).