

# AnsCo Immo ApS

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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. januar 2016 til 31. december 2016 for AnsCo Immo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for at kunne fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25/05/2017

### Direktion

Erik Hebsgaard Munk

### Bestyrelse

Helle Munk

Søren Munk

Anette Munk

Nina Munk

# 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 12 måneder, hvilket gør sammenligningen af resultatopgørelsen poster vanskelig, idet foregående regnskabsår alene omfattede 3 måneder.

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 4-5% 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. Årets resultat udgør Eur. 13.295. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør Eur. 477.626.

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. 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 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".

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 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 acontoskatte.

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 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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Nettoomsætning .....		394.564	55.267
Ejendomsomkostninger .....		-113.170	-8.762
Administrationsomkostninger .....		-48.543	-12.324
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>232.851</b>	<b>24.950</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>232.851</b>	<b>24.950</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-93.825	-9.231
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-124.231	-22.947
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.795</b>	<b>2.003</b>
Skat af årets resultat .....	3	-1.500	99
<b>Årets resultat .....</b>		<b>13.295</b>	<b>2.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		13.295	2.102
<b>I alt .....</b>		<b>13.295</b>	<b>2.102</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Investeringsejendomme .....		8.450.000	5.420.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.450.000</b>	<b>5.420.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.450.000</b>	<b>5.420.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.839	1.700
Andre tilgodehavender .....		8.450	4.568
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.289</b>	<b>6.268</b>
Likvide beholdninger .....		23.015	34.124
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>35.304</b>	<b>40.392</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.485.304</b>	<b>5.460.392</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Registreret kapital mv. ....		469.799	469.799
Overført resultat .....		7.227	-6.068
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>477.026</b>	<b>463.731</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.500	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.500</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.356.819	2.688.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.356.819</b>	<b>2.688.825</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		72.000	55.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		4.531.964	2.245.869
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		45.995	6.466
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.649.959</b>	<b>2.307.836</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.006.778</b>	<b>4.996.661</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.485.304</b>	<b>5.460.392</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<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	-6.068	0	463.731
Årets resultat .....	0	13.295	0	13.295
Egenkapital, ultimo .....	469.799	7.227	0	477.026

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

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt vederlagt il selskabets direktion.  
Gennemsnitlig antal ansatte 1 (2015: 1)

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Af årets finansielle omkostninger vedrører Eur. 66.607 (2015: Eur. 14.489) tilknyttede virksomheder.

## 3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	Eur.	(1/10-31/12) Eur.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	1.500	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-99
	<u>1.500</u>	<u>-99</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme Eur.
Kostpris primo	5.451.473
Tilgang	3.123.825
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.575.298</u></b>
Værdiregulering primo	-31.473
Årets værdiregulering	-93.825
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>-125.298</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>8.450.000</u></b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo Eur.</b>	<b>Afdrag næste år Eur.</b>	<b>Langfristet andel Eur.</b>	<b>Restgæld efter 5 år Eur.</b>
Prioritetsgæld (Hypoteklån)	3.428.819	72.000	3.356.819	3.057.413
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	<b>3.428.819</b>	<b>72.000</b>	<b>3.356.819</b>	<b>3.057.413</b>

## 6. 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.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst Grundschuld i selskabets ejendomme med Eur. 3.500.000. Pantsætninger tjener til sikkerhed for prioriteetsgæld (Hypoteklån). Den bogførte værdi af selskabets faste ejendomme udgør Eur 8.450.000.