

AnsCo Immo ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/08/2020

Anette 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

 e-mailadresse: e.munk@munk-invest.de

 CVR-nr: 36896973

 Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Hamburger Sparkasse
 Adolphsplatz 3
 20457 Hamburg
 DE Tyskland

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 25/07/2020

Direktion

Erik Hebsgaard Munk

Bestyrelse

Helle Munk

Nina Munk

Søren 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 2019.

Aktiviteten har været koncentreret omkring optimering af driften af de i 2015 og 2016 købte ejendomme. Ejendommene er beliggende i Hamburg. En af selskabets ejendomme har gennemgået en større til- og ombygning i 2018-19. Arbejdet blev afsluttet i 1. kvartal 2019. Planlægningsarbejder omkring ændret anvendelse af et andet større lejemål blev påbegyndt i 2018 og byggetilladelse er modtaget i 2019, hvorefter der er indgået en længerevarende lejekontrakt med en lejer til lejemålet. Ombygningen af dette lejemål er påbegyndt i 4. kvartal 2019 og forventes afsluttet i sommeren 2020.

Desuden er der afsluttet facade- og tagrenovering af en anden af selskabets ejendomme, ligesom arbejder omkring udvidelse af det udlejede areal er påbegyndt i 2019. Arbejdet forventes afsluttet i 2020.

Endvidere er enkelte af selskabets boliglejemål gennemgribende renoveret og genudlejet til markedsleje i 2019. 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 opskrevet med ca. Euro 1,3 mio. Ejendommene er vurderet ud fra et gennemsnitligt nettoafkast på 4,0% efter fradrag af budgetterede driftsomkostninger mm. Efter tyske termer svarer dette til faktor 22. Værdiansættelsen anses for forsigtig set i lyset af m2-prisen, lejeniveau, sikkerheden og ejendommenes langsigtede potentiale. Det anvendte afkastkrav er steget marginalt i forhold til 2018, idet vægten af erhvervslejemål er steget.

Årets resultat før skat udgør ca. Eur. 1,4 mio., hvoraf ca. Eur. 1,3 mio. udgør opskrivning af værdien af selskabets ejendomme. Årets resultat efter skat udgør ca. Eur. 1,2 mio. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør ca. Eur. 2,9 mio.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Forventning til 2020

Der budgetteres med højere resultat før værdiregulering for det kommende år. Selskabet aktivitet er kun i begrænset omfang ramt af Corona.

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".

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 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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Nettoomsætning		536.668	434.262
Ejendomsomkostninger		-248.426	-214.889
Administrationsomkostninger		-41.750	-46.678
Bruttoresultat		246.492	172.695
Resultat af ordinær primær drift		246.492	172.695
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.314.278	618.354
Øvrige finansielle omkostninger	1	-169.093	-142.263
Ordinært resultat før skat		1.391.677	648.786
Skat af årets resultat	2	-220.350	-102.750
Årets resultat		1.171.327	546.036
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.171.327	546.036
I alt		1.171.327	546.036

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Investeringsejendomme		13.280.000	10.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.280.000	10.600.000
Anlægsaktiver i alt		13.280.000	10.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.855
Andre tilgodehavender		17.366	39.753
Tilgodehavender i alt		17.366	41.608
Likvide beholdninger		126.252	78.281
Omsætningsaktiver i alt		143.618	119.889
Aktiver i alt		13.423.618	10.719.889

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Registreret kapital mv.		469.799	469.799
Overført resultat		2.442.404	1.271.077
Egenkapital i alt		2.912.203	1.740.876
Hensættelse til udskudt skat		459.500	239.150
Hensatte forpligtelser i alt		459.500	239.150
Gæld til realkreditinstitutter		5.729.853	5.918.111
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.729.853	5.918.111
Gæld til realkreditinstitutter		188.000	166.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.888	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.105.689	2.641.624
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.485	14.128
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.322.062	2.821.752
Gældsforpligtelser i alt		10.051.915	8.739.863
Passiver i alt		13.423.618	10.719.889

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	469.799	1.271.077	0	1.740.876
Årets resultat	0	1.171.327	0	1.171.327
Egenkapital, ultimo	469.799	2.442.404	0	2.912.203

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. 75.258 (2018: Eur. 55.108) tilknyttede virksomheder.

2. Skat af årets resultat

	Eur. 2019	Eur. 2018
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	220.350	102.750
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>220.350</u>	<u>102.750</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme Eur.
Kostpris primo	9.346.485
Tilgang	1.365.722
Afgang	0
Kostpris ultimo	10.712.207
Værdiregulering primo	1.253.515
Årets værdiregulering	1.314.278
Værdireguleringer ultimo	2.567.793
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.280.000

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. 4,00%, 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. 13.280.000, som er Eur. 2.680.000 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 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,00% i gennemsnit.

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	3,75%	4,00%	4,25%
Dagsværdi, DKK mio.	14,13 mio.	13,28 mio.	12,50
Ændring i dagsværdi	+6,5%	0,0%	-5,9%

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo Eur.	Afdrag næste år Eur.	Langfristet andel Eur.	Restgæld efter 5 år Eur.
Prioritetsgæld (Hypoteklån)	5.917.853	188.000	5.729.853	4.966.157
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	5.917.853	188.000	5.729.853	4.966.157

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 13.280.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.