



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ANN 181 APS

ANNEBERGVEJ 181, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. DECEMBER 2016 - 30. NOVEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. maj 2018

Michael Karstenskov

CVR-NR. 36 93 07 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. december 2016 - 30. november 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ANN 181 ApS Annebergvej 181 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 93 07 05 Stiftet: 15. juni 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. december 2016 - 30. november 2017
Direktion	Henrik Graahede
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017 for ANN 181 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2018

Direktion:

Henrik Graahede

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ANN 181 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ANN 181 ApS for regnskabsåret 1. december 2016 - 30. november 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 9.427 tkr. og anses for meget tilfredsstillende.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom. Ejendommen er efter statusdagen solgt til den opskrevne værdi.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. DECEMBER - 30. NOVEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOTAB		-464.386	105.088
Af- og nedskrivninger.....		-2.750	-18.834
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		12.627.140	0
DRIFTSRESULTAT		12.160.004	86.254
Andre finansielle indtægter.....	1	25.710	89.915
Andre finansielle omkostninger.....	2	-100.076	-127.667
RESULTAT FØR SKAT		12.085.638	48.502
Skat af årets resultat.....	3	-2.658.840	-10.870
ÅRETS RESULTAT		9.426.798	37.632
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.426.798	37.632
I ALT		9.426.798	37.632

BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		72.791	10.541
Investeringsjendomme.....		14.837.000	2.209.860
Materielle anlægsaktiver.....	4	14.909.791	2.220.401
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	25.000	25.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.934.791	2.245.401
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.775	44.542
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		252.624	757.005
Udskudte skatteaktiver.....		0	2.528
Andre tilgodehavender.....		120.508	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		134.489	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.095	0
Tilgodehavender.....		555.491	804.075
Likvide beholdninger.....		19.576	9
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		575.067	804.084
AKTIVER.....		15.509.858	3.049.485

BALANCE 30. NOVEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		9.464.430	37.632
EGENKAPITAL.....	6	9.514.430	87.632
Hensættelse til udskudt skat.....		2.790.801	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.790.801	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.615.225	1.706.633
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.615.225	1.706.633
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	91.443	91.800
Gæld til pengeinstitutter.....		296	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		109.081	115.383
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.295.189	977.239
Selskabsskat.....		0	13.398
Anden gæld.....		56.400	57.400
Periodeafgrænsningsposter.....		36.993	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.589.402	1.255.220
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.204.627	2.961.853
PASSIVER.....		15.509.858	3.049.485
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	25.710	89.915	
	25.710	89.915	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	40.569	18.660	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	59.507	109.007	
	100.076	127.667	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-134.489	13.398	
Regulering af udskudt skat.....	2.793.329	-2.528	
	2.658.840	10.870	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. december 2016.....	13.750	2.209.860	
Tilgang.....	65.000	0	
Kostpris 30. november 2017.....	78.750	2.209.860	
Af- og nedskrivninger 1. december 2016.....	3.209	0	
Årets afskrivninger	2.750	0	
Af- og nedskrivninger 30. november 2017.....	5.959	0	
Årets værdireguleringer.....	0	12.627.140	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. november 2017.....	0	12.627.140	
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2017.....	72.791	14.837.000	
Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi som på statustidspunktet svarer til salgsværdien af ejendommen.			
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. december 2016.....		25.000	
Kostpris 30. november 2017.....		25.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2017.....		25.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					6
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. december 2016.....		50.000	37.632	87.632	
Forslag til årets resultatdisponering.....			9.426.798	9.426.798	
Egenkapital 30. november 2017.....		50.000	9.464.430	9.514.430	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/12 2016	30/11 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.798.433	1.706.668	91.443	1.298.433	
	1.798.433	1.706.668	91.443	1.298.433	
Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSK 9000 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.707 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2017 udgør 14.837 tkr.					
Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling.					
Medarbejderforhold					10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					
Selskabet administreres af ulønnet direktør.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANN 181 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.