



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**

**15. JUNI 2015 - 30. NOVEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2017

---

Michael Karstenskov

**CVR-NR. 36 93 07 05**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 15. juni 2015 - 30. november 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 15. juni 2015 - 30. november 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. juni 2015 - 30. november 2016.

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 17. maj 2017

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 15. juni 2015 - 30. november 2016 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 17. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 15. JUNI - 30. NOVEMBER

	Note	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>105.163</b>
Af- og nedskrivninger.....		-18.909
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>86.254</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	89.915
Andre finansielle omkostninger.....	2	-127.667
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>48.502</b>
Skat af årets resultat.....	3	-10.870
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>37.632</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		37.632
<b>I ALT</b> .....		<b>37.632</b>

## BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		10.541
Investeringsjendomme.....		2.209.860
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.220.401</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>25.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.245.401</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		44.540
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		757.005
Udskudte skatteaktiver.....		2.528
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>804.073</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>9</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>804.082</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.049.483</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		37.632
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>87.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.706.633
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.706.633</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	91.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		90.381
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		977.239
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		13.398
Anden gæld.....		82.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.255.218</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.961.851</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.049.483</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>8</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>9</b>	
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>10</b>	



## NOTER

		Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>		<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	89.915	
	<b>89.915</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	18.660	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	109.007	
	<b>127.667</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.398	
Regulering af udskudt skat.....	-2.528	
	<b>10.870</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Tilgang.....	173.125	2.209.860
Afgang.....	-159.375	0
<b>Kostpris 30. november 2016.....</b>	<b>13.750</b>	<b>2.209.860</b>
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-23.906	0
Årets afskrivninger .....	27.115	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. november 2016.....</b>	<b>3.209</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. november 2016.....</b>	<b>10.541</b>	<b>2.209.860</b>

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 8,25 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>5</b>
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Tilgang .....				25.000	
Kostpris 30. november 2016.....				25.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. november 2016.....</b>				<b>25.000</b>	
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 15. juni 2015.....		50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			37.632	37.632	
<b>Egenkapital 30. november 2016.....</b>		<b>50.000</b>	<b>37.632</b>	<b>87.632</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	15/6 2015 gæld i alt	30/11 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	1.798.433	91.800	1.298.433	
	<b>0</b>	<b>1.798.433</b>	<b>91.800</b>	<b>1.298.433</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSK 9000 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.798 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2016 udgør 2.210 tkr.					
Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling.					
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANN 181 ApS for 2015/16 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 følgende regnskabspraksis.

## 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 ejendommenes 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

### 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 acontoskatter.

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.