

**AN Ejendomsselskab ApS**  
**Varnæsvej 67, 6200 Aabenraa**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2016**

---

**CVR-nr. 69 43 49 16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017.

---

Andreas M. Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 15. maj 2017

### **Direktion**

Andreas M. Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i AN Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for AN Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Kolding, den 15. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

John Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

AN Ejendomsselskab ApS  
Varnæsvej 67  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 69 43 49 16  
Stiftet: 26. februar 1985  
Hjemsted: Aabenraa  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
32. regnskabsår

**Direktion**

Andreas M. Nielsen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -122 t.kr. mod 405 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -291 t.kr. mod -161 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Som følge af, at ejendommen ikke er udlejet forventes et underskud i 2017 på ca. t.kr. 300-400, hvis ejendommen ikke bliver solgt. Anpartshaver har tilkendegivet at tilføre kapital i fornødent omfang.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AN Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger til anslået dagsværdi og med fradrag af foretagne afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over 5 år baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-122.420</b>	<b>405.396</b>
1 Personaleomkostninger	-49.252	-53.675
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.826	-189.252
<b>Driftsresultat</b>	<b>-275.498</b>	<b>162.469</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-146.856	-335.592
<b>Resultat før skat</b>	<b>-422.354</b>	<b>-173.123</b>
Skat af årets resultat	131.695	12.196
<b>Årets resultat</b>	<b>-290.659</b>	<b>-160.927</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	286.288
Disponeret fra overført resultat	-290.659	-447.215
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-290.659</b>	<b>-160.927</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>2.892.348</u>	<u>2.996.174</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.892.348</u>	<u>2.996.174</u>
Gældsbev. i BN Ejendomme	<u>506.970</u>	<u>506.970</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>506.970</u>	<u>506.970</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.399.318</u></b>	<b><u>3.503.144</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	40.000	40.000
Andre tilgodehavender	0	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.962</u>
Tilgodehavender i alt	<u>40.000</u>	<u>1.050.962</u>
Likvide beholdninger	<u>6.520</u>	<u>6.593</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>46.520</u></b>	<b><u>1.057.555</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.445.838</u></b>	<b><u>4.560.699</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Reserve for opskrivninger	1.053.101	1.053.101
6 Overført resultat	-1.050.184	-759.525
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>202.917</b>	<b>493.576</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	124.000	255.695
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>124.000</b>	<b>255.695</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.670.604	1.739.550
Deposita	45.000	126.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.715.604	1.865.550
Gæld til pengeinstitutter	439.558	1.862.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.672
Anden gæld	963.759	81.424
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.403.317	1.945.878
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.118.921</b>	<b>3.811.428</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.445.838</b>	<b>4.560.699</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Nærtstående parter**

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>49.252</u>	<u>53.675</u>
	<b><u>49.252</u></b>	<b><u>53.675</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>146.856</u>	<u>335.592</u>
	<b><u>146.856</u></b>	<b><u>335.592</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		2.975.291
Afgang		<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>2.975.291</u></b>
Opskrivninger primo		1.404.135
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>1.404.135</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		1.383.252
Årets afskrivninger		103.826
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>1.487.078</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>2.892.348</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	1.053.101	766.813
Regulering vedr. afgang	<u>0</u>	<u>286.288</u>
	<b><u>1.053.101</u></b>	<b><u>1.053.101</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-759.525	-312.310
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-290.659</u>	<u>-447.215</u>
	<b><u>-1.050.184</u></b>	<b><u>-759.525</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.777 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.892 t.kr.

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Andreas M. Nielsen, Aabenraa