

AN Ejendomsselskab ApS
Varnæsvej 67, 6200 Aabenraa

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2017

CVR-nr. 69 43 49 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018.

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 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 25. maj 2018

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 2017 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 25. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

John Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9908

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
33. regnskabsår

Direktion

Andreas M. Nielsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har ingen aktiviteter i regnskabsåret 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -149 t.kr. mod -122 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -278 t.kr. mod -291 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 2018 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 50 år baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Bygning	50 år
---------	-------

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-148.608	-122.420
1 Personaleomkostninger	-50.509	-49.252
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.339	-103.826
Driftsresultat	-275.456	-275.498
2 Øvrige finansielle omkostninger	-86.497	-146.856
Resultat før skat	-361.953	-422.354
Skat af årets resultat	84.000	131.695
Ordinært resultat efter skat	-277.953	-290.659
Årets resultat	-277.953	-290.659
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-277.953	-290.659
Disponeret i alt	-277.953	-290.659

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.816.009</u>	<u>2.892.348</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.816.009</u>	<u>2.892.348</u>
	Gældsbreve i BN Ejendomme	<u>506.970</u>	<u>506.970</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>506.970</u>	<u>506.970</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.322.979</u>	<u>3.399.318</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	40.000	40.000
	Andre tilgodehavender	<u>12.031</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>52.031</u>	<u>40.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.388</u>	<u>6.520</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>58.419</u>	<u>46.520</u>
	Aktiver i alt	<u>3.381.398</u>	<u>3.445.838</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Reserve for opskrivninger	1.053.101	1.053.101
6	Overført resultat	-1.328.137	-1.050.184
	Egenkapital i alt	-75.036	202.917
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	40.000	124.000
	Hensatte forpligtelser i alt	40.000	124.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.599.772	1.670.604
	Deposita	45.000	45.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.644.772	1.715.604
	Gæld til pengeinstitutter	429.409	439.558
	Anden gæld	1.342.253	963.759
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.771.662	1.403.317
	Gældsforpligtelser i alt	3.416.434	3.118.921
	Passiver i alt	3.381.398	3.445.838

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>50.509</u>	<u>49.252</u>
	<u>50.509</u>	<u>49.252</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>86.497</u>	<u>146.856</u>
	<u>86.497</u>	<u>146.856</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		<u>2.975.291</u>
Kostpris ultimo		<u>2.975.291</u>
Opskrivninger primo		<u>1.404.135</u>
Opskrivninger ultimo		<u>1.404.135</u>
Af- og nedskrivninger primo		1.487.078
Årets afskrivninger		<u>76.339</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>1.563.417</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.816.009</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.		

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	<u>1.053.101</u>	<u>1.053.101</u>
	<u>1.053.101</u>	<u>1.053.101</u>
 6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.050.184	-759.525
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-277.953</u>	<u>-290.659</u>
	<u>-1.328.137</u>	<u>-1.050.184</u>
 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.892 t.kr.		