

AN Ejendomsselskab ApS
Varnæsvej 67, 6200 Aabenraa

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 69 43 49 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2019.

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 2018

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16. maj 2019

Direktion

Andreas M. Nielsen
direktør

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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Etske 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 16. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

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
34. regnskabsår

Direktion

Andreas M. Nielsen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsforretning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -32 t.kr. mod -149 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -214 t.kr. mod -278 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele kapitalen. Ledelsen har tilkendegivet at tilføje kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-32.311	-148.608
1 Personaleomkostninger	-45.740	-50.509
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.339	-76.339
Driftsresultat	-154.390	-275.456
Øvrige finansielle omkostninger	-99.822	-86.497
Resultat før skat	-254.212	-361.953
Skat af årets resultat	40.000	84.000
Årets resultat	-214.212	-277.953
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-214.212	-277.953
Disponeret i alt	-214.212	-277.953

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	2.739.670	2.816.009
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.739.670</u>	<u>2.816.009</u>
	Gældsbev. i BN Ejendomme	506.970	506.970
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>506.970</u>	<u>506.970</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.246.640</u>	<u>3.322.979</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	40.000	40.000
	Andre tilgodehavender	0	12.031
	Periodeafgrænsningsposter	1.225	0
	Tilgodehavender i alt	<u>41.225</u>	<u>52.031</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.388</u>	<u>6.388</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>47.613</u>	<u>58.419</u>
	Aktiver i alt	<u>3.294.253</u>	<u>3.381.398</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	759.086	774.735
	Overført resultat	-1.248.334	-1.049.771
	Egenkapital i alt	-289.248	-75.036
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	40.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	40.000
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.452.002	1.526.772
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.359.815	1.314.815
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.811.817</u>	<u>2.841.587</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	141.000	118.000
	Gæld til pengeinstitutter	566.088	429.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	44.596	7.438
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>771.684</u>	<u>574.847</u>
	Gældsforpligtelser i alt	3.583.501	3.416.434
	Passiver i alt	3.294.253	3.381.398

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	774.735	-1.049.771	-75.036
Henlagt af årets resultat	0	0	-214.212	-214.212
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-15.649	15.649	0
	200.000	759.086	-1.248.334	-289.248

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>45.740</u>	<u>50.509</u>
	<u>45.740</u>	<u>50.509</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>2.975.291</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		1.563.417
Årets afskrivninger		<u>76.339</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>1.639.756</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.739.670</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	<u>1.527.002</u>	<u>1.599.772</u>
	1.527.002	1.599.772
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-75.000</u>	<u>-73.000</u>
	<u>1.452.002</u>	<u>1.526.772</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.152.001</u>	<u>1.227.001</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.527 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.740 t.kr.		