

AN Ejendomsselskab ApS
Varnæsvej 67, 6200 Aabenraa

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 69 43 49 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2016.

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 2015

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16. marts 2016

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 2015 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 16. marts 2016

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

1. regnskabsår

Direktion

Andreas M. Nielsen

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jupitervej 4

6000 Kolding

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 405 t.kr. mod 209 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -161 t.kr. mod -254 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger og andre 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejet til erhvervmæssigt brug	50 år
Udlejet til privat beboelse	100 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	405.396	209.163
1 Personaleomkostninger	-53.675	-54.127
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-189.252	-233.019
Driftsresultat	162.469	-77.983
Andre finansielle indtægter	0	14.247
2 Øvrige finansielle omkostninger	-335.592	-261.445
Resultat før skat	-173.123	-325.181
3 Skat af årets resultat	12.196	71.540
Årets resultat	-160.927	-253.641
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning	286.288	0
Disponeret fra overført resultat	-447.215	-253.641
Disponeret i alt	-160.927	-253.641

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Grunde og bygninger		2.996.174	8.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.996.174</u>	<u>8.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.996.174</u>	<u>8.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		40.000	40.000
Andre tilgodehavender		1.506.970	0
Periodeafgrænsningsposter		10.962	21.590
Tilgodehavender i alt		<u>1.557.932</u>	<u>61.590</u>
Likvide beholdninger		<u>6.593</u>	<u>6.756</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.564.525</u>	<u>68.346</u>
Aktiver i alt		<u>4.560.699</u>	<u>8.768.346</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for opskrivninger	1.053.101	766.813
7	Overført resultat	-759.525	-312.310
	Egenkapital i alt	<u>493.576</u>	<u>654.503</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	255.695	267.891
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>255.695</u>	<u>267.891</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.739.550	5.516.936
	Gæld til pengeinstitutter	0	64.061
	Deposita	126.000	126.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.865.550</u>	<u>5.706.997</u>
	Gæld til pengeinstitutter	1.862.782	2.055.264
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.672	1.672
	Anden gæld	81.424	82.019
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.945.878</u>	<u>2.138.955</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.811.428</u>	<u>7.845.952</u>
	 Passiver i alt	 <u>4.560.699</u>	 <u>8.768.346</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>53.675</u>	<u>54.127</u>
	<u>53.675</u>	<u>54.127</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>335.592</u>	<u>261.445</u>
	<u>335.592</u>	<u>261.445</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-12.196</u>	<u>-71.540</u>
	<u>-12.196</u>	<u>-71.540</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		7.713.509
Afgang		<u>-4.738.218</u>
Kostpris ultimo		<u>2.975.291</u>
Opskrivninger primo		4.996.512
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		<u>-3.592.377</u>
Opskrivninger ultimo		<u>1.404.135</u>
Af- og nedskrivninger primo		4.010.021
Årets afskrivninger		233.019
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-2.859.788</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>1.383.252</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.996.174</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	766.813	4.539.880
Nedskrivning til nettorealiseringsværdien	0	-4.845.368
Regulering udskudt skat på ejendomme	0	1.072.301
Regulering vedr. afgang	286.288	0
	<u>1.053.101</u>	<u>766.813</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-312.310	-58.669
Årets overførte overskud eller underskud	-447.215	-253.641
	<u>-759.525</u>	<u>-312.310</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev med pant i ejendomme.

Der er indgået finansielle kontrakter for afdækning af risiko for rentestigning på variabelt forrentet realkreditlån.

9. 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