

AN Ejendomsselskab ApS
Varnæsvej 67, 6200 Aabenraa

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2019

CVR-nr. 69 43 49 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2020.

Andreas M. Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 4 Resultatopgørelse
- 5 Balance
- 7 Egenkapitalopgørelse
- 8 Noter
- 9 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 28. april 2020

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 2019 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 28. april 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsforretning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 189 t.kr. mod -32 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -20 t.kr. mod -214 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	188.547	-32.311
1 Personaleomkostninger	-32.587	-45.740
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.339	-76.339
Driftsresultat	79.621	-154.390
Øvrige finansielle omkostninger	-99.941	-99.822
Resultat før skat	-20.320	-254.212
Skat af årets resultat	0	40.000
Årets resultat	-20.320	-214.212
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-20.320	-214.212
Disponeret i alt	-20.320	-214.212

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	2.663.331	2.739.670
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.663.331</u>	<u>2.739.670</u>
	Andre Tilgodehavender	506.970	506.970
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>506.970</u>	<u>506.970</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.170.301</u>	<u>3.246.640</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	40.000	40.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.225
	Tilgodehavender i alt	<u>40.000</u>	<u>41.225</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.388</u>	<u>6.388</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>46.388</u>	<u>47.613</u>
	Aktiver i alt	<u>3.216.689</u>	<u>3.294.253</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	743.437	759.086
	Overført resultat	-1.253.005	-1.248.334
	Egenkapital i alt	<u>-309.568</u>	<u>-289.248</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.375.440	1.452.002
	Deposita	66.000	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.356.815	1.359.815
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.798.255</u>	<u>2.811.817</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	76.800	141.000
	Gæld til pengeinstitutter	589.691	566.088
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	41.511	44.596
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>728.002</u>	<u>771.684</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.526.257</u>	<u>3.583.501</u>
	Passiver i alt	<u>3.216.689</u>	<u>3.294.253</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	759.086	-1.248.334	-289.248
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-20.320	-20.320
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-15.649	15.649	0
	200.000	743.437	-1.253.005	-309.568

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>32.587</u>	<u>45.740</u>
	<u>32.587</u>	<u>45.740</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		1.639.756
Årets afskrivninger		<u>76.339</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>1.716.095</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.663.331</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	<u>1.452.240</u>	<u>1.527.002</u>
	1.452.240	1.527.002
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-76.800</u>	<u>-75.000</u>
	<u>1.375.440</u>	<u>1.452.002</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.046.000</u>	<u>1.152.001</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.452 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.663 t.kr.		

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Andreas Manuel Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-723632627615

IP: 185.5.xxx.xxx

2020-04-28 16:03:47Z

NEM ID 

Andreas Manuel Nielsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-723632627615

IP: 185.5.xxx.xxx

2020-04-28 16:03:47Z

NEM ID 

Andy Philipp Gøttig

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:40051948

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-04-28 20:06:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 65252-W513T-UDIL6-CE00X-5NCA2-XPGGD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>