

AN Ejendomsselskab ApS under frivillig likvidation

Varnæsvej 67, 6200 Aabenraa

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2020

CVR-nr. 69 43 49 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2021.

Andreas Manuel Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegning

1 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

2 Resultatopgørelse

3 Balance

5 Egenkapitalopgørelse

6 Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i AN Ejendomsselskab ApS under frivillig likvidation

Vi har opstillet årsregnskabet for AN Ejendomsselskab ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Som omtalt i note 2 henleder vi opmærksomheden på, at selskabet er under likvidation. De anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

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 5. juli 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	390.433	188.547
3 Personaleomkostninger	-25.555	-32.587
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-76.339</u>
Driftsresultat	364.878	79.621
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-89.660</u>	<u>-99.941</u>
Resultat før skat	275.218	-20.320
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	275.218	-20.320
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	275.218	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-20.320</u>
Disponeret i alt	275.218	-20.320

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>2.663.331</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.663.331</u>
5	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>506.970</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>506.970</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.170.301</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	40.000
	Andre tilgodehavender	<u>3.385.032</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.385.032</u>	<u>40.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.388</u>	<u>6.388</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.391.420</u>	<u>46.388</u>
	Aktiver i alt	<u>3.391.420</u>	<u>3.216.689</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	0	743.437
	Overført resultat	-234.350	-1.253.005
	Egenkapital i alt	-34.350	-309.568
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.375.440
	Deposita	61.011	66.000
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.359.815	1.356.815
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.420.826</u>	<u>2.798.255</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.375.433	76.800
	Gæld til pengeinstitutter	359.215	589.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.000	20.000
	Anden gæld	55.296	41.511
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.004.944</u>	<u>728.002</u>
	Gældsforpligtelser i alt	3.425.770	3.526.257
	Passiver i alt	3.391.420	3.216.689

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 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
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	743.437	-1.253.005	-309.568
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	275.218	275.218
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-743.437	743.437	0
	200.000	0	-234.350	-34.350

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsforretning. Selskabets ejendom er solgt ultimo 2020 og selskabet forventes likvideret i løbet af 2021.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet er trådt i likvidation, og årsregnskabet aflægges derfor efter realisationsprincippet.

Selskabets ejendom er solgt ultimo 2020. Ledelsen vurderer ingen usikkerheder ved indregning og måling.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	25.555	32.587
	<u>25.555</u>	<u>32.587</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.975.291	2.975.291
Afgang i årets løb	-2.975.291	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>2.975.291</u>
Opskrivninger primo	1.404.135	1.404.135
Korrektion af tidligere opskrivninger	-1.404.135	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>1.404.135</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.716.095	-1.639.756
Årets afskrivninger	0	-76.339
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.716.095	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-1.716.095</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>2.663.331</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	506.970	506.970
Afgang i årets løb	-261.938	0
Overførsler	-245.032	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>506.970</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>506.970</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	<u>1.375.433</u>	<u>1.452.240</u>
	1.375.433	1.452.240
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.375.433</u>	<u>-76.800</u>
	<u>0</u>	<u>1.375.440</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>1.046.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.375 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.100 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

De væsentligste modifikationer som følge af likvidationen

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af likvidationen er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Ud over de ovennævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Nedskrivninger af varebeholdninger som følge af likvidationen indgår ligeledes i posten.

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.

Honoraromkostninger til rådgivere som følge af likvidationen er ligeledes indregnet i posten.

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.

Personaleomkostninger vedrørende afskedigelse og fritstilling af personale, som følge af likvidationen, er ligeledes indregnet i posten.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer af materielle anlægsaktiver i forbindelse med omklassificering til kortfristede omsætningsaktiver er ligeledes indregnet i posten.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Manuel Nielsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-723632627615
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2021 kl.: 19:34:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Andy Philipp Gøttig

Som Revisor
RID: 40051948
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2021 kl.: 21:15:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 05c1cf5cpXq242666337

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.