

NANNA & NIELS ANKER SØRENSEN EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/03/2013

Niels Anker Sørensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Virksomheden | NANNA & NIELS ANKER SØRENSEN EJENDOMME A/S Nøddevænget 1 8340 Malling Telefonnummer: 86931042 CVR-nr: 89922518 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012 |
| Bankforbindelse | Danske Bank A/S |
| Revisor | CHRISTENSEN & KJÆR STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Rosensgade 4 8300 Odder CVR-nr: 28320124 |

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten fra 1. januar - 31. december 2012 for Nanna & Niels Anker Sørensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 27/03/2013

Direktion

Niels Anker Sørensen

Bestyrelse

Nanna Jakobine Sørensen
formand

Søren Anton Sørensen

Niels Anker Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nanna & Niels Anker Sørensen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nanna & Niels Anker Sørensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odde, 27/03/2013

Finn Brogaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og enhver dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på **kr. - 331.720** og egenkapitalen udgør herefter **kr. 1.531.787** - svarende til **48,7%** af de samlede aktiver.

Disponering af årets resultat er vist i tilknytning til resultatopgørelsen.

Årets resultat er påvirket negativt af, at selskabets ejendom alene har været udlejet i regnskabsårets første måneder, ligesom der er foretaget nedskrivning til en skønnet dagsværdi af selskabets ejendom. Ejendommen er annonceret til salg sidst på regnskabsåret, men endnu ikke afhændet ved underskrift af nærværende regnskab.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, ligesom omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger indregnes.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør huslejeindtægter, der periodiseres og indregnes eksklusiv moms.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter forfaldne huslejeindtægter med fradrag afholdte direkte omkostninger på ejendommen, herunder vedligeholdelse, forsikring og ejendomsskatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og rådgivning.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, indvundne rabatter samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der er afsat med 25%, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| Bygninger | nedskrevet til vurderet markedsværdi. |
|-----------|---------------------------------------|

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien væsentligt nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelser.

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 enhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|------|-----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 67.725 | 446.019 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -358.900 | 0 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -291.175 | 446.019 |
| Andre finansielle indtægter | | 482 | 349 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -32.000 | -64.000 |
| Ordinært resultat før skat | | -322.693 | 382.368 |
| Skat af årets resultat | 1 | -9.027 | -96.038 |
| Årets resultat | | -331.720 | 286.330 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | -331.720 | 286.330 |
| I alt | | -331.720 | 286.330 |

Balance 31. december 2012

Aktiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.800.000 | 3.158.900 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 2.800.000 | 3.158.900 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 6.512 | 6.512 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 6.512 | 6.512 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.806.512 | 3.165.412 |
| Udskudte skatteaktiver | | 2.198 | 0 |
| Tilgodehavende skat | | 647 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.000 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 8.845 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 331.430 | 308.670 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 340.275 | 308.670 |
| AKTIVER I ALT | | 3.146.787 | 3.474.082 |

Balance 31. december 2012

Passiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) | | 800.000 | 800.000 |
| Overført resultat | | 731.787 | 1.063.507 |
| Forslag til udbytte | | 0 | 0 |
| Egenkapital i alt | 3 | 1.531.787 | 1.863.507 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 0 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 10.575 |
| Anden gæld | | 15.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 15.000 | 10.575 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.615.000 | 1.610.575 |
| PASSIVER I ALT | | 3.146.787 | 3.474.082 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | | 2011 |
|--|---------------|----------------|
| Skat af årets forventede skattepligtige indkomst | -11.225 | -91.575 |
| Årets ændring i udskudt skat | 2.198 | 0 |
| | -9.027 | -91.575 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger | Grunde og bygninger 2011 |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| Anskaffelsessum 01/01 2012 | 3.158.900 | 3.158.900 |
| Anskaffelsessum 31/12 2012 | 3.158.900 | 3.158.900 |
| Afskrivninger 01/01 2012 | 0 | 0 |
| Årets af- og nedskrivninger | -358.900 | 0 |
| Afskrivninger 31/12 2012 | -358.900 | 0 |
| Bogført værdi 31/12 2012 | 2.800.000 | 3.158.900 |

Den offentlige ejendomsværdi andrager pr. 1. oktober 2011 kr. 4.000.000, heraf grundværdi kr. 1.154.500.

3. Egenkapital i alt

| | 01/01 2012 | Årets bevægelse | 31/12 2012 |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 800.000 | 0 | 800.000 |
| Overført resultat | 1.063.507 | -331.720 | 731.787 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 | 0 |
| | 1.863.507 | -331.720 | 1.531.787 |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1,6 mio. til betaling efter 31/12 2017.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 4. apr 2013.