



# Annegården Holding ApS

Algade 10, 4000 Roskilde

CVR-nr. 12 35 94 89

## Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2018



---

Pål Haraldsson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Annegården Holding 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. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. juli 2018

**Direktion**



Páll Haraldsson

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Annegården Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Annegården Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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.

Roskilde, den 2. juli 2018

#### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

  
Dan Rasmus Petersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33210

  
Søren N. Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33754

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Annegården Holding ApS Algade 10 4000 Roskilde
	Telefon: 40 57 09 66
	CVR-nr.: 12 35 94 89
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Páll Haraldsson
<b>Revisor</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Dattervirksomhed</b>	Kiropraktisk Klinik Páll Haraldsson ApS, Roskilde

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendommen og kapitalandele i datterselskaber.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Nettoomsætning	358.199	288
Andre eksterne omkostninger	-179.110	-504
<b>Driftsresultat</b>	<b>179.089</b>	<b>-216</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	500.000	500
1 Øvrige finansielle omkostninger	-41.799	-49
<b>Resultat før skat</b>	<b>637.290</b>	<b>235</b>
2 Skat af årets resultat	-31.174	58
<b>Årets resultat</b>	<b>606.116</b>	<b>293</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	65.000	330
Overføres til overført resultat	541.116	0
Disponeret fra overført resultat	0	-37
<b>Disponeret i alt</b>	<b>606.116</b>	<b>293</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	3.275.923	3.276
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.275.923</u>	<u>3.276</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	560.969	561
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>560.969</u>	<u>561</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.836.892</u></b>	<b><u>3.837</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	77.088	147
Tilgodehavender i alt	<u>77.088</u>	<u>163</u>
Likvide beholdninger	47.108	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>124.196</u></b>	<b><u>163</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.961.088</u></b>	<b><u>4.000</u></b>



## Balance 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	200.000	200
5 Overført resultat	542.767	2
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	65.000	330
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>807.767</b>	<b>532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.473.018	2.578
Selskabsskat	88.262	77
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.561.280	2.655
Kortfristet del af langfristet gæld	105.651	104
Gæld til pengeinstitutter	0	147
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.060	50
Gæld til tilknyttede virksomheder	195.346	290
Selskabsskat	65.452	85
Anden gæld	185.632	130
Periodeafgrænsningsposter	6.900	7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	592.041	813
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.153.321</b>	<b>3.468</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.961.088</b>	<b>4.000</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

## Noter

---

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	41.799	49
	<b>41.799</b>	<b>49</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	31.174	-58
	<b>31.174</b>	<b>-58</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2017	3.275.923	3.276
<b>Kostpris 30. april 2018</b>	<b>3.275.923</b>	<b>3.276</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>3.275.923</b>	<b>3.276</b>

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på ca. tDKK 190, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 5-6% (2016/17: 5-6%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligsudlejning og har en central og attraktiv placering i Roskilde. Lejekontrakter indgås på normale vilkår. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål, svarende til en udlejningsprocent på 100. Der har historisk ikke været nævneværdig tomgang.

<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2017	560.969	561
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>560.969</b>	<b>561</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Kiropraktisk Klinik Páll Haraldsson ApS, Roskilde	100 %	475.679	196.450

## Noter

---

	30/4 2018 kr.	30/4 2017 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2017	1.651	39
Årets overførte overskud eller underskud	<u>541.116</u>	<u>-37</u>
	<u><b>542.767</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. maj 2017	330.000	500
Udloddet udbytte	-330.000	-500
Udbytte for regnskabsåret	<u>65.000</u>	<u>330</u>
	<u><b>65.000</b></u>	<u><b>330</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.578.669	2.682
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.651</u>	<u>-104</u>
	<u><b>2.473.018</b></u>	<u><b>2.578</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.974.044</u>	<u>2.079</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.579 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 3.276 t.kr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 275 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 154 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Annegården Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, investeringsejendom mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme- og vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat**

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Annegården Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.