



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Anni Christiansen, Slagelse ApS**  
**Nansensgade 5, 2. tv.**  
**4200 Slagelse**

CVR-nummer: 14 06 20 41

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2017**  
**(28. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/6 2018

---

**Kaj Larsen**  
**Dirigent**

DANSKE  
REVISORER

FSR\*

Helle Ebsen, Registreret revisor  
Torben Gudmundsen, Registreret revisor  
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor  
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51  
CVR-nr. 30 83 56 54  
mm@moller-madsen.dk  
www.moller-madsen.dk

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2017	10
Anvendt regnskabspraksis	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Anni Christiansen, Slagelse ApS Nansensgade 5, 2. tv. 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 14 06 20 41
<b>Direktion</b>	Kaj Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Nytørv 1 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Anni Christiansen, Slagelse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Slagelse, den 7. juni 2018

**Direktion**

Kaj Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Anni Christiansen, Slagelse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anni Christiansen, Slagelse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 Etiske 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.

Slagelse, den 7. juni 2018

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens drift i 2017 er påvirket negativt af tomgang ved udlejning som følge væsentlige istandsættelsesarbejder på fraflyttede lejemål. Årets resultat blev et underskud på t.kr. 87, hvilket anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-54.258</b>	<b>-149.092</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-42.375	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-96.633</b>	<b>-149.092</b>
Finansielle indtægter	635	0
Finansielle omkostninger	-15.519	-13.452
<b>Resultat før skat</b>	<b>-111.517</b>	<b>-162.544</b>
2 Skat af årets resultat	24.398	35.657
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-87.119</b>	<b>-126.887</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-87.119	-126.887
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-87.119</b>	<b>-126.887</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Investeringsejendom	1.700.000	1.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
Selskabsskat	4.000	6.000
Andre tilgodehavender	0	7.140
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.000</b>	<b>13.140</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>63.216</b>	<b>52.519</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>67.216</b>	<b>65.659</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.767.216</b>	<b>1.765.659</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	739.142	826.261
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>864.142</b>	<b>951.261</b>
Hensættelse til udskudt skat	124.224	148.622
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>124.224</b>	<b>148.622</b>
Deposita	61.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.614	6.594
Anden gæld	23.543	20.561
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	685.693	602.621
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>778.850</b>	<b>665.776</b>
<b>GÆLD</b>	<b>778.850</b>	<b>665.776</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.767.216</b>	<b>1.765.659</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

### 2 Skat af årets resultat

Ændring af udskudt skat	-24.398	-35.657
	<u>-24.398</u>	<u>-35.657</u>

3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	826.261	-87.119	739.142
	<u>951.261</u>	<u>-87.119</u>	<u>864.142</u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerheder i selskabets aktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Anni Christiansen, Slagelse ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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**

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