

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

CVR-nummer: 14 06 20 41

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2016**  
**(27. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/6 2017

---

**Kaj Larsen**  
**Dirigent**

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Torben Gudmundsen, HD**  
Registreret revisor

**Jørgen Sig Pedersen**  
Registreret revisor

Revisorerne  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
www.moller-madsen.dk  
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51  
Fax: 58 50 58 53  
CVR-nr. 30835654

**Danske**  
**Revisorer**  
**FSR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance	11
Noter til årsrapporten 2016	13

**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 Nytov 1 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Slagelse, den 30. maj 2017

**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 2016 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.

Slagelse, den 30. maj 2017

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

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

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

Virksomhedens drift i 2016 er påvirket negativt af tomgang ved udlejning som følge væsentlige istandsættelsesarbejder på fraflyttede lejemål. Årets resultat blev et underskud på t.kr. 127, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Anni Christiansen, Slagelse ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 ved regnskabsaflæggelsen implementeret den nye Årsregnskabslov. Implementeringen har ikke medført nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Lejeindtægter**

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

### **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 posteringer 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 gælds metode 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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016	2015
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-149.092</b>	<b>58.713</b>
Finansielle indtægter	0	52
Finansielle omkostninger	-13.452	-11.654
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-162.544</b>	<b>47.111</b>
2 Skat af årets resultat	35.657	-11.162
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-126.887</b>	<b>35.949</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-126.887	35.949
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-126.887</b>	<b>35.949</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</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	6.000	0
Andre tilgodehavender	7.140	11.307
Periodeafgrænsningsposter	0	13.452
<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.140</b>	<b>24.759</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.519</b>	<b>45.603</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>65.659</b>	<b>70.362</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.765.659</b>	<b>1.770.362</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

**PASSIVER**

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	826.261	953.148
	<hr/>	<hr/>
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>951.261</b>	<b>1.078.148</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	148.622	184.279
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>148.622</b>	<b>184.279</b>
	<hr/>	<hr/>
Deposita	36.000	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.594	4.265
Selskabsskat	0	7.162
Anden gæld	20.561	38.322
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	602.621	422.186
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>665.776</b>	<b>507.935</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>665.776</b>	<b>507.935</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.765.659</b>	<b>1.770.362</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

NOTER

**1 Personaleomkostninger**

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

	2016	2015
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	11.162
Ændring af udskudt skat	-35.657	0
	<u>-35.657</u>	<u>11.162</u>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	953.148	-126.887	826.261
	<u>1.078.148</u>	<u>-126.887</u>	<u>951.261</u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke stillet sikkerheder i selskabets aktiver.