

## Årsrapport for 2018

01.01.2018 - 31.12.2018

(16. regnskabsår)

### ANNAMI Holding ApS

Clemmi Falk Vej 29  
9492 Blokhus

CVR-nr. 27 40 58 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2019

dirigent : \_\_\_\_\_  
Anni Kjær Nielsen



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for ANNAMI Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blokhushuset, den 5. marts 2019

## Direktion

Anni Kjær Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejeren i ANNAMI Holding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for ANNAMI Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aabybro, den 5. marts 2019

Revisor Team Nord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27 22 65 66

Henning Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1260

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** ANNAMI Holding ApS  
Clemmi Falk Vej 29  
9492 Blokhus

CVR-nr.: 27 40 58 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 6. oktober 2003

Hjemsted: Jammerbugt

**Direktion** Anni Kjær Nielsen

**Revisor** Revisor Team Nord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Industrivej 10  
9440 Aabybro

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANNAMI Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 opgjort 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>213.313</b>	<b>279.909</b>
Personaleomkostninger	1	-96.000	-120.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>117.313</b>	<b>159.909</b>
Finansielle indtægter		218.921	191.600
Finansielle omkostninger		-385.074	-127.368
<b>Resultat før skat</b>		<b>-48.840</b>	<b>224.141</b>
Skat af årets resultat	2	10.608	-49.317
<b>Årets resultat</b>		<b>-38.232</b>	<b>174.824</b>
Foreslået udbytte		108.000	105.800
Ekstraordinært udbytte		87.000	88.000
Overført resultat		-233.232	-18.976
		<b>-38.232</b>	<b>174.824</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.500.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.112.849	2.698.322
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.112.849</b>	<b>2.698.322</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.612.849</b>	<b>8.198.322</b>
Andre tilgodehavender		3.488	0
Udskudt skatteaktiv		14.401	3.793
Selskabsskat		39.577	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.466</b>	<b>3.793</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.093</b>	<b>40.200</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>83.559</b>	<b>43.993</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.696.408</b>	<b>8.242.315</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		777.075	777.075
Overført resultat		4.310.129	4.543.361
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.320.204</b>	<b>5.551.236</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.015.720	2.301.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.015.720</b>	<b>2.301.835</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	219.935	210.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.228	29.555
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.999	3.539
Selskabsskat		0	12.702
Anden gæld		85.322	132.860
Deposita		30.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>360.484</b>	<b>389.244</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.376.204</b>	<b>2.691.079</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.696.408</b>	<b>8.242.315</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	96.000	96.000
Pensioner	0	24.000
	<b>96.000</b>	<b>120.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	48.994
Årets udskudte skat	-10.608	323
	<b>-10.608</b>	<b>49.317</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		6.901.676
Kostpris 31. december 2018		6.901.676
Værdireguleringer 1. januar 2018		-1.401.676
Værdireguleringer 31. december 2018		-1.401.676
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>5.500.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Dagsværdien modsvarer et afkastkrav på ca. 6%.

# Noter

## 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	777.075	4.543.361	105.800	0	5.551.236
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-105.800	-87.000	-192.800
Årets resultat	0	0	-233.232	108.000	87.000	-38.232
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>777.075</b>	<b>4.310.129</b>	<b>108.000</b>	<b>0</b>	<b>5.320.204</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.512.423	2.235.655	219.935	1.130.860
	<b>2.512.423</b>	<b>2.235.655</b>	<b>219.935</b>	<b>1.130.860</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over tinglyst prioritetsgæld kr. 2.235.655 er der for selskabets engagement med Spar Nord Bank pr. 31.12.2018 kr. 0 udstedt ejerpantebrev i ejendommen Aabybro Centret 4C på kr. 2.000.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 5.500.000.