

Anna Belle Holding ApS

Ørestads Boulevard 61 B, st.th., 2300 København S

CVR-nr. 29 17 31 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

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

Mikael Stagegaard Grenés
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Anna Belle 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 4. juni 2018

Direktion

Mikael Stagegaard Grenés

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Anna Belle Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anna Belle Holding ApS for regnskabsåret 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 revisorerets 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.

København, den 4. juni 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabet

Anna Belle Holding ApS
Ørestads Boulevard 61 B, st.th.
2300 København S

CVR-nr.: 29 17 31 25
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
12. regnskabsår

Direktion

Mikael Stagegaard Grenés

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Associerede virksomheder

MM Living ApS, København
MMLiving Ejendomme ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje anpartar i driftselskab og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 210.069 mod 278.620 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 51.699 mod 496.672 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anna Belle 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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.

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.

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. Målingen sker ved anvendelse af salgspriser i området på tilsvarende ejendomme.

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 under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	210.069	278.620
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	550.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-51.082	-57.982
Andre eksterne omkostninger	<u>-23.608</u>	<u>-8.312</u>
Bruttoresultat	135.379	762.326
Driftsresultat	135.379	762.326
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-31.250
Andre finansielle indtægter	3.488	5.215
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-92.070</u>	<u>-90.718</u>
Resultat før skat	46.797	645.573
2 Skat af årets resultat	<u>4.902</u>	<u>-148.901</u>
Årets resultat	<u>51.699</u>	<u>496.672</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>51.699</u>	<u>496.672</u>
Disponeret i alt	<u>51.699</u>	<u>496.672</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>2.150.000</u>	<u>4.550.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.150.000</u>	<u>4.550.000</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.175.000</u>	<u>4.575.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	108.488	105.000
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>77.387</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>185.875</u>	<u>105.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>348.301</u>	<u>36.561</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>534.176</u>	<u>141.561</u>
	Aktiver i alt	<u>2.709.176</u>	<u>4.716.561</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	786.467	734.768
Egenkapital i alt	<u>911.467</u>	<u>859.768</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	66.067	176.415
Hensatte forpligtelser i alt	<u>66.067</u>	<u>176.415</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.242.531	2.339.610
9 Gæld til pengeinstitutter	267.204	822.138
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.509.735</u>	<u>3.161.748</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	60.537	131.366
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.651	0
Selskabsskat	105.446	0
Anden gæld	46.273	387.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>221.907</u>	<u>518.630</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.731.642</u>	<u>3.680.378</u>
Passiver i alt	<u>2.709.176</u>	<u>4.716.561</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	92.070	90.718
	<u>92.070</u>	<u>90.718</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	105.446	0
Årets regulering af udskudt skat	-110.348	148.901
	<u>-4.902</u>	<u>148.901</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	3.544.056	3.544.056
Afgang i årets løb	-1.694.362	0
Kostpris 31. december 2017	<u>1.849.694</u>	<u>3.544.056</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	1.005.944	455.944
Korrektion af tidligere opskrivninger	-705.638	550.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>300.306</u>	<u>1.005.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.150.000</u>	<u>4.550.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>	
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2017	56.250	31.250	
Tilgang i årets løb	0	25.000	
Kostpris 31. december 2017	<u>56.250</u>	<u>56.250</u>	
Nedskrivninger 1. januar 2017	-31.250	0	
Årets nedskrivning	0	-31.250	
Nedskrivninger 31. december 2017	<u>-31.250</u>	<u>-31.250</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MM Living ApS, København	50 %	-359.419	-152.576
MMLiving Ejendomme ApS, København	50 %	60.594	10.594
		<u>-298.825</u>	<u>-141.982</u>
5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2017
Direktion	10,05	0	77.387
6. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2017		125.000	125.000
		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2017		734.768	238.096
Årets overførte overskud eller underskud		51.699	496.672
		<u>786.467</u>	<u>734.768</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.295.429	2.391.328
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-52.898</u>	<u>-51.718</u>
	<u>1.242.531</u>	<u>2.339.610</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	274.843	901.786
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-7.639</u>	<u>-79.648</u>
	<u>267.204</u>	<u>822.138</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.295 t.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.150 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 275 t.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.150 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der udstedt pantebreve på 55 t.kr. i selskabets ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.150 t.kr.