

Anna Belle Holding ApS

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

CVR-nr. 29 17 31 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2019.

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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. juni 2019

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 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 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 25. juni 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

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
13. 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 125.801 mod 210.069 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -139.027 mod 51.699 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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 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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	125.801	210.069
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-33.041	-51.082
Andre eksterne omkostninger	-193.071	-23.608
Bruttoresultat	-100.311	135.379
Driftsresultat	-100.311	135.379
Andre finansielle indtægter	3.255	3.488
1 Øvrige finansielle omkostninger	-41.971	-92.070
Resultat før skat	-139.027	46.797
Skat af årets resultat	0	4.902
Årets resultat	-139.027	51.699
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	330.000	0
Overføres til overført resultat	0	51.699
Disponeret fra overført resultat	-469.027	0
Disponeret i alt	-139.027	51.699

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.150.000	2.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.150.000</u>	<u>2.150.000</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.175.000</u>	<u>2.175.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	111.742	108.488
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	77.387
Tilgodehavender i alt	<u>111.742</u>	<u>185.875</u>
Likvide beholdninger	<u>18.706</u>	<u>348.301</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>130.448</u>	<u>534.176</u>
Aktiver i alt	<u>2.305.448</u>	<u>2.709.176</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	317.440	786.467
	Egenkapital i alt	<u>442.440</u>	<u>911.467</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	66.067	66.067
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>66.067</u>	<u>66.067</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.187.812	1.242.531
7	Gæld til pengeinstitutter	258.300	267.204
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.446.112</u>	<u>1.509.735</u>
	Gældsforpligtelser	62.183	60.537
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.651
	Selskabsskat	105.446	105.446
	Anden gæld	183.200	46.273
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>350.829</u>	<u>221.907</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.796.941</u>	<u>1.731.642</u>
	Passiver i alt	<u>2.305.448</u>	<u>2.709.176</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018	2017	
1. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	41.971	92.070	
	41.971	92.070	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2018	1.849.694	3.544.056	
Afgang i årets løb	0	-1.694.362	
Kostpris 31. december 2018	1.849.694	1.849.694	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	300.306	1.005.944	
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-705.638	
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	300.306	300.306	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.150.000	2.150.000	
3. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2018	56.250	56.250	
Kostpris 31. december 2018	56.250	56.250	
Nedskrivninger 1. januar 2018	-31.250	-31.250	
Nedskrivninger 31. december 2018	-31.250	-31.250	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	25.000	25.000	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MM Living ApS, København	50 %	-1.117.876	-758.457
MMLiving Ejendomme ApS, København	50 %	94.087	33.493
		-1.023.789	-724.964
4. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2018		125.000	125.000
		125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	786.467	734.768
Årets overførte overskud eller underskud	-469.027	51.699
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	330.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-330.000	0
	<u>317.440</u>	<u>786.467</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.241.621	1.295.429
Heraf forfalder inden for 1 år	-53.809	-52.898
	<u>1.187.812</u>	<u>1.242.531</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	266.674	274.843
Heraf forfalder inden for 1 år	-8.374	-7.639
	<u>258.300</u>	<u>267.204</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.242.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.150 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 267 t.kr., er der givet pant i selskabets ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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 2018 udgør 2.150 t.kr.