

Anna Belle Holding ApS

Holmbladgade 12, 2300 København S

CVR-nr. 29 17 31 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2017.

Mikael Stegegaard Grenés
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 5. juli 2017

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 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 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 5. juli 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anna Belle Holding ApS Holmbladgade 12 2300 København S
	CVR-nr.: 29 17 31 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. 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 278.619 mod 268.901 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 496.672 mod 183.992 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.

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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	278.619	268.901
Værdiregulering af investeringsejendomme	550.000	196.576
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-57.981	-124.518
Andre eksterne omkostninger	-8.312	-8.060
Bruttoresultat	762.326	332.899
Driftsresultat	762.326	332.899
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-31.250	0
Andre finansielle indtægter	5.215	543
1 Øvrige finansielle omkostninger	-90.718	-116.793
Resultat før skat	645.573	216.649
2 Skat af årets resultat	-148.901	-32.657
Årets resultat	496.672	183.992
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	496.672	183.992
Disponeret i alt	496.672	183.992

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.550.000</u>	<u>4.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.550.000</u>	<u>4.000.000</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>25.000</u>	<u>31.250</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>31.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.575.000</u>	<u>4.031.250</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>105.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>105.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.561</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.561</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>4.716.561</u>	<u>4.031.250</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	734.768	238.096
Egenkapital i alt	859.768	363.096
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	176.415	27.514
Hensatte forpligtelser i alt	176.415	27.514
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.339.610	2.396.263
8 Gæld til pengeinstitutter	822.138	880.333
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.161.748	3.276.596
Gældsforpligtelser	131.366	130.872
Gæld til pengeinstitutter	0	1.223
Gæld til associerede virksomheder	1.837	1.837
Anden gæld	385.427	230.112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	518.630	364.044
Gældsforpligtelser i alt	3.680.378	3.640.640
Passiver i alt	4.716.561	4.031.250

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	90.718	116.793
	<u>90.718</u>	<u>116.793</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	148.901	27.514
Regulering af tidligere års skat	0	5.143
	<u>148.901</u>	<u>32.657</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	3.544.056	3.457.316
Tilgang	0	86.740
Kostpris 31. december 2016	<u>3.544.056</u>	<u>3.544.056</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	455.944	292.684
Årets opskrivninger	550.000	163.260
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>1.005.944</u>	<u>455.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>4.550.000</u>	<u>4.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2016	31.250	31.250	
Tilgang i årets løb	25.000	0	
Kostpris 31. december 2016	<u>56.250</u>	<u>31.250</u>	
Årets nedskrivning	-31.250	0	
Nedskrivninger 31. december 2016	<u>-31.250</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>25.000</u>	<u>31.250</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MM Living ApS, København	50 %	-206.843	-612.025
MMLiving Ejendomme ApS, København	50 %	<u> </u>	<u> </u>
		<u>-206.843</u>	<u>-612.025</u>
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000	
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
6. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2016	238.096	54.104	
Årets overførte overskud eller underskud	496.672	183.992	
	<u>734.768</u>	<u>238.096</u>	
7. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.391.328	2.447.935	
Heraf forfalder inden for 1 år	-51.718	-51.672	
	<u>2.339.610</u>	<u>2.396.263</u>	

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	901.786	959.533
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-79.648</u>	<u>-79.200</u>
	<u>822.138</u>	<u>880.333</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.391 t.kr., er der givet pant i 2 ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.550 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 902 t.kr., er der givet pant i 2 ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.550 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der udstedt pantebreve på 55 t.kr. i 2 ejerligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.550 t.kr.