

# **Anna Belle Holding ApS**

**Holmbladgade 12, 2300 København S**

**CVR-nr. 29 17 31 25**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

**Mikael Stegegaard Grenés**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 31. maj 2016

### **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 2015 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 31. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Anna Belle Holding ApS Holmbladgade 12 2300 København S
	CVR-nr.: 29 17 31 25
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mikael Stagegaard Grenés
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Associeret virksomhed</b>	MM Living ApS, København

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 268.900 mod 229.800 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 183.992 mod 234.777 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Anna Belle Holding er fortsat i fremdrift og har leveret et positivt drift resultat i 2015

Omkostningerne er blevet reduceret og lejeindtægterne er steget væsentligt og stiger yderligere i 2016 grundet højere lejeindtægt.

Ejendommene stiger fortsat værdi, Hallandsgade har fået etableret ny stor altan og det har været med til at påvirke egenkapitalen positivt.

Ledelsen kan derfor konkludere at Anna Belle Holding er i fremdrift og resultatet anses for at være 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.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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 slagspriser 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	268.900	229.800
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	-124.517	-72.109
Andre eksterne omkostninger	-8.060	-11.827
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>196.576</u>	<u>131.749</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>332.899</b>	<b>277.613</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>332.899</b>	<b>277.613</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	78.051
Andre finansielle indtægter	543	1.262
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-116.793</u>	<u>-122.149</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>216.649</b>	<b>234.777</b>
2 Skat af ordinært resultat	<u>-32.657</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>183.992</b>	<b>234.777</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>183.992</u>	<u>234.777</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>183.992</b>	<b>234.777</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	4.000.000	3.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	<u>3.750.000</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	31.250	31.250
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	38.570
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>31.250</u>	<u>69.820</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.031.250</u></b>	<b><u>3.819.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	143
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>143</u>
Likvide beholdninger	0	24.749
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>24.892</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.031.250</u></b>	<b><u>3.844.712</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	238.096	54.104
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>363.096</b>	<b>179.104</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	27.514	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>27.514</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.396.263	2.481.251
7 Gæld til pengeinstitutter	880.333	869.352
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.276.596	3.350.603
7 Kortfristet del af langfristet gæld	130.872	48.400
Gæld til pengeinstitutter	1.223	0
Gæld til associerede virksomheder	1.837	0
Anden gæld	230.112	266.605
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	364.044	315.005
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.640.640</b>	<b>3.665.608</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.031.250</b>	<b>3.844.712</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	116.793	122.149
	<b><u>116.793</u></b>	<b><u>122.149</u></b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	27.514	0
Regulering af tidligere års skat	5.143	0
	<b><u>32.657</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.457.316	3.457.316
Tilgang	86.740	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>3.544.056</u></b>	<b><u>3.457.316</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	292.684	122.684
Årets opskrivninger	163.260	170.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>455.944</u></b>	<b><u>292.684</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>3.750.000</u></b>

**Noter**

	31/12 2015	31/12 2014		
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2015	31.250	31.250		
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>31.250</b>	<b>31.250</b>		
Nedskrivninger 1. januar 2015	0	-31.250		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	31.250		
<b>Nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>31.250</b>	<b>31.250</b>		
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos Anna Belle Holding ApS</b>
MM Living ApS, København	50 %	405.182	67.382	31.250
		<b>405.182</b>	<b>67.382</b>	<b>31.250</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015		125.000	125.000	
		<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015		54.104	-180.673	
Årets overførte overskud eller underskud		183.992	234.777	
		<b>238.096</b>	<b>54.104</b>	

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	51.672	2.039.958	2.447.935	2.481.251
Gæld til pengeinstitutter	79.200	436.310	959.533	917.751
	<b>130.872</b>	<b>2.476.268</b>	<b>3.407.468</b>	<b>3.399.002</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.448 t.kr., er der givet pant i 2 ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut 960 t.kr. er der givet pant i 2 ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.000 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der udstedt pantebreve på 55 t.kr. i 2 ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.000 t.kr.