

# **Annisse Nord ApS**

**Asmild Vænge 141, 8800 Viborg**

**CVR-nr. 33 37 85 48**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

**Anders Jansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Annisse Nord ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. maj 2019

### **Direktion**

Anders Vincents Jansen

### **Bestyrelse**

Arne Gillin  
Formand

Anders Vincents Jansen

Kenn Anders Garfield Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Annisse Nord ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Annisse Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 28. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Annisse Nord ApS  
Asmild Vænge 141  
8800 Viborg

CVR-nr.: 33 37 85 48

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Arne Gillin, Formand  
Anders Vincents Jansen  
Kenn Anders Garfield Nielsen

**Direktion**

Anders Vincents Jansen

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Annisse Nord 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler samt omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af ejendomme under udførsel og ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Kostpris for ejendomme under udførsel og ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger og istandsættelsesomkostninger samt inddirekte produktionsomkostninger.

Inddirekte produktionsomkostninger indeholder inddirekte løn, finansieringsomkostninger samt omkostninger til administration og ledelse af ejendomme. Inddirekte produktionsomkostninger henføres til varebeholdninger på basis af et vurderet tidsforbrug.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.728.500</b>	<b>2.603.119</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-1.338.054	-1.165.485
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.390.446</b>	<b>1.437.634</b>
Skat af årets resultat	-305.888	-316.272
<b>Årets resultat</b>	<b>1.084.558</b>	<b>1.121.362</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.000.000
Overføres til overført resultat	1.084.558	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.878.638
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.084.558</b>	<b>1.121.362</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme	52.554.261	51.456.167
Varebeholdninger i alt	<u>52.554.261</u>	<u>51.456.167</u>
Andre tilgodehavender	3.979	88.779
Periodeafgrænsningsposter	117.024	131.652
Tilgodehavender i alt	<u>121.003</u>	<u>220.431</u>
Likvide beholdninger	<u>2.421.820</u>	<u>2.322.248</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>55.097.084</u></b>	<b><u>53.998.846</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>55.097.084</u></b>	<b><u>53.998.846</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
3 Overført resultat	3.871.493	2.786.935
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.871.493</u></b>	<b><u>12.786.935</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	38.380.296	38.380.296
Deposita	987.675	987.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.367.971</u>	<u>39.367.596</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	322.700	318.250
Selskabsskat	301.888	316.272
Anden gæld	1.233.032	1.209.793
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.857.620</u>	<u>1.844.315</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>41.225.591</u></b>	<b><u>41.211.911</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>55.097.084</u></b>	<b><u>53.998.846</u></b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er at projektudvikle, opføre samt sælge og udleje fast ejendom.		
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	10.000.000	10.000.000
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	2.786.935	5.665.573
Årets overførte overskud eller underskud	1.084.558	-2.878.638
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-4.000.000
	<b>3.871.493</b>	<b>2.786.935</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.380.296	38.380.296
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>38.380.296</b>	<b>38.380.296</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	36.826.431	37.949.080
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.380 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 52.554 t.kr.		