



AniCura Property ApS

c/o AniCura Københavns Dyrehospital P/S, Poppelstykket 11, 2450 København SV

CVR-nr. 34 89 77 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2018.

Peter Thomsen
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	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for AniCura Property 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 30. april 2018

Direktion

Peter Thomsen
Adm.direktør

Björn Larsson

Peter Daniel Dahlberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i AniCura Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AniCura Property 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 revisors 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 30. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30220

Selskabsoplysninger

Selskabet	AniCura Property ApS c/o AniCura Københavns Dyrehospital P/S Poppelstykket 11 2450 København SV CVR-nr.: 34 89 77 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Thomsen, Adm.direktør Björn Larsson Peter Daniel Dahlberg
Modervirksomhed	AniCura ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, herunder eje, udleje, administrere og drive fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.940.615 mod 742.742 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.494 mod -331.715 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsen forventer et resultat for 2018, på niveau med 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.940.615	742.742
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.004.016	-519.254
Driftsresultat	936.599	223.488
Andre finansielle indtægter	3.820	312
1 Øvrige finansielle omkostninger	-873.164	-858.360
Resultat før skat	67.255	-634.560
Skat af årets resultat	-56.761	302.845
Årets resultat	10.494	-331.715
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	10.494	0
Disponeret fra overført resultat	0	-331.715
Disponeret i alt	10.494	-331.715

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	24.018.635	25.022.651
Materielle anlægsaktiver i alt	24.018.635	25.022.651
Anlægsaktiver i alt	24.018.635	25.022.651
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.077.433	1.583.994
Tilgodehavende selskabsskat	0	750.253
Andre tilgodehavender	0	502.313
Periodeafgrænsningsposter	154.551	52.474
Tilgodehavender i alt	2.231.984	2.889.034
Omsætningsaktiver i alt	2.231.984	2.889.034
Aktiver i alt	26.250.619	27.911.685

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	<u>2.811.094</u>	<u>2.800.600</u>
Egenkapital i alt	<u>2.891.094</u>	<u>2.880.600</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>458.098</u>	<u>449.408</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>458.098</u>	<u>449.408</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.192	29.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.248.289	24.471.997
Selskabsskat	6.446	0
Anden gæld	<u>548.500</u>	<u>80.180</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.901.427</u>	<u>24.581.677</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.901.427</u>	<u>24.581.677</u>
 Passiver i alt	 <u>26.250.619</u>	 <u>27.911.685</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	871.541	856.334
Andre finansielle omkostninger	<u>1.623</u>	<u>2.026</u>
	<u>873.164</u>	<u>858.360</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	26.087.853	25.921.007
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>166.846</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>26.087.853</u>	<u>26.087.853</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-1.065.202	-545.948
Årets afskrivninger	<u>-1.004.016</u>	<u>-519.254</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-2.069.218</u>	<u>-1.065.202</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>24.018.635</u>	<u>25.022.651</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	2.800.600	2.800.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>10.494</u>	<u>0</u>
	<u>2.811.094</u>	<u>2.800.600</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.000 til sikkerhed for kreditstiller. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets bygninger.		

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt, som er uopsigelig frem til 1. juli 2045. Den samlede lejeforpligtelse pr. 31. december 2017 udgør i alt t.kr. 3.968.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AniCura ApS, CVR-nr. 34897778 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for AniCura Holding AB, Stockholm, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets hjemmeside:

www.anicuragroup.com/about-anicura/annual-reports/

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AniCura Property 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger afskrives over lejekontraktens løbetid.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AniCura Property ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

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