



AniCura Property ApS

Marielundvej 46C st. th, 2730 Herlev

CVR-nr. 34 89 77 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Peter Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 31. maj 2019

Direktion

Peter Thomsen
Adm. direktør

Tanja Sølvkjær

Mette Erbs

Selskabsoplysninger

Selskabet

AniCura Property ApS
Marielundvej 46C st. th
2730 Herlev

CVR-nr.: 34 89 77 86

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Thomsen, Adm.direktør
Tanja Sølvkjær
Mette Erbs

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 DKK 1.928.906 mod 1.940.615 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør DKK 212.000 mod DKK 10.494 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsen forventer et resultat for 2019 på niveau med 2018.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.928.906	1.940.615
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-873.404	-1.004.016
Driftsresultat	1.055.501	936.599
Andre finansielle indtægter	5.119	3.820
1 Øvrige finansielle omkostninger	-771.561	-873.164
Resultat før skat	289.060	67.255
Skat af årets resultat	-77.060	-56.761
Årets resultat	212.000	10.494
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	212.000	10.494
Disponeret i alt	212.000	10.494

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>23.145.230</u>	<u>24.018.635</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.145.230</u>	<u>24.018.635</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.145.230</u>	<u>24.018.635</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	646.448	2.077.433
	Periodeafgrænsningsposter	<u>65.593</u>	<u>154.551</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>712.041</u>	<u>2.231.984</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>712.041</u>	<u>2.231.984</u>
	Aktiver i alt	<u>23.857.271</u>	<u>26.250.619</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	<u>3.023.094</u>	<u>2.811.094</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.103.094</u>	<u>2.891.094</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>495.522</u>	<u>458.098</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>495.522</u>	<u>458.098</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.335	98.192
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.000.000	22.248.289
	Selskabsskat	26.264	6.446
	Anden gæld	<u>158.056</u>	<u>548.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.285.655</u>	<u>22.901.427</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.285.655</u>	<u>22.901.427</u>
	Passiver i alt	<u>23.857.271</u>	<u>26.250.619</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		
7	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	770.073	871.541
Andre finansielle omkostninger	<u>1.488</u>	<u>1.623</u>
	<u>771.561</u>	<u>873.164</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	26.087.853	26.087.853
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>26.087.853</u>	<u>26.087.853</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-2.069.218	-1.065.202
Årets afskrivninger	<u>-873.405</u>	<u>-1.004.016</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-2.942.623</u>	<u>-2.069.218</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>23.145.230</u>	<u>24.018.635</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	2.811.094	2.800.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>212.000</u>	<u>10.494</u>
	<u>3.023.094</u>	<u>2.811.094</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 2018 udgør i alt t.kr. 3.823.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AniCura ApS, CVR-nr. 34 89 77 78 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat frem til 26. november 2018.

Fra 27. november 2018 indgår selskabet i den nationale sambeskatning med MARS DANMARK A/S CVR-nr. 63 20 32 11 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. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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. Restværdi er 0 kr.

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 salgskomkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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,

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.