

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## **Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS**

**Østerbrogade 142, 2.  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 35 51 64 09**

### **Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. oktober 2017

---

Bent Henrik Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 30. april 2017	11
Balance 30. april	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. september 2017

### **Direktion**

Bent Henrik Madsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen**

Der har været ydet lån til et tidligere medlem af ledelsen. Lånet er tilbagebetalt den 5. august 2016. Udlånet er i strid med selskabslovens §210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 28. september 2017

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Bjarne Arntvel Jensen  
Statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS  
Østerbrogade 142, 2.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 35 51 64 09  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 30. april 2017  
Hjemsted: København

### **Direktion**

Bent Henrik Madsen, direktør

### **Revision**

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe og udleje lejligheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 19.900, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 77.025.

Som følge af etablering af koncernforhold er regnskabsåret omlagt og løber fra 1. maj - 30. april. Regnskabsåret for omlægningsperioden løber fra 1. januar 2016 til 30. april 2017.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Anno 2014 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabets regnskabsår er omlagt som følge af etablering af koncernforhold med moderselskabet Ejendomme Danmark ApS. Koncernens regnskabsår løber fra 1. maj - 30. april. Omlægningsperioden løber fra 1. januar 2016 - 30. april 2017 og omfatter således 16 måneder.

Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige mellem de to regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>29.812</b>	<b>24.989</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>142.040</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>171.852</b>	<b>24.989</b>
Finansielle omkostninger		<u>-196.939</u>	<u>-14.197</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-25.087</b>	<b>10.792</b>
Skat af årets resultat	2	<u>5.187</u>	<u>-2.515</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-19.900</u></b>	<b><u>8.277</u></b>
Overført resultat		<u>-19.900</u>	<u>8.277</u>
		<b><u>-19.900</u></b>	<b><u>8.277</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>31/12 2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>700.000</u>	<u>557.960</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>700.000</u></b>	<b><u>557.960</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>700.000</u></b>	<b><u>557.960</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.307	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	24.253
Udskudt skatteaktiv		<u>5.480</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>99.787</u></b>	<b><u>24.253</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>60</u></b>	<b><u>26.948</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>99.847</u></b>	<b><u>51.201</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>799.847</u></b>	<b><u>609.161</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>31/12 2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-2.975	16.925
<b>Egenkapital</b>	5	<u>77.025</u>	<u>96.925</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	0
Selskabsskat		0	5.308
Anden gæld		702.822	506.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>722.822</u>	<u>512.236</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>722.822</u>	<u>512.236</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>799.847</u>	<u>609.161</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>1/1 - 31/12</u> 2015 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	2.515
Årets udskudte skat	-5.480	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>293</u>	<u>0</u>
	<u><b>-5.187</b></u>	<u><b>2.515</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>557.960</u>
Kostpris 30. april 2017		<u>557.960</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		0
Årets værdireguleringer		<u>142.040</u>
Værdireguleringer 30. april 2017		<u>142.040</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>		<u><b>700.000</b></u>



## Noter til årsrapporten

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	<u>2016/17</u>	<u>31/12 2015</u>
	kr.	kr.
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>24.253</u>

### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

#### Direktion

Udestående gæld	0	24.253
Lån tilbagebetalt i året	-24.253	0

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	16.925	96.925
Årets resultat	0	-19.900	-19.900
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>-2.975</b>	<b>77.025</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejendomme Danmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.