

## **Anpartsselskabet af 1. maj 2014**

Jægergårdsgade 42 D  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 35841725

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Rune Kilden

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Anpartsselskabet af 1. maj 2014

Jægergårdsgade 42 D

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35841725

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Rune Kilden

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Anpartsselskabet af 1. maj 2014.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.05.2018

**Direktion**

Rune Kilden

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. maj 2014

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. maj 2014 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

Aarhus, den 31.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde kapitalandele, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.923 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(57.064)</b>	<b>(13.419)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.000.000	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(29.437)</u>	<u>(3.841)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.913.499</b>	<b>(17.260)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>9.405</u>	<u>3.797</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.922.904</u></b>	<b><u>(13.463)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		(3.000.000)	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		15.400.000	0
Overført resultat		<u>(7.477.096)</u>	<u>(13.463)</u>
		<b><u>4.922.904</u></b>	<b><u>(13.463)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		42.312.500	59.250.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>42.312.500</b>	<b>59.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.312.500</b>	<b>59.250.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.359	3.562
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.250.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.405	3.797
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.266.764</b>	<b>7.359</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.170.186</b>	<b>57.161</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.436.950</b>	<b>64.520</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.749.450</b>	<b>59.314.520</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		41.690.000	59.085.000
Overført overskud eller underskud		1.787.449	(39.844)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>46.602.449</u></b>	<b><u>59.170.156</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.751	138.114
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>147.001</u></b>	<b><u>144.364</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>147.001</u></b>	<b><u>144.364</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>46.749.450</u></b>	<b><u>59.314.520</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	59.085.000	(39.844)	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(15.400.000)
Årets opskrivninger	0	(2.090.611)	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	(15.304.389)	15.304.389	0
Årets resultat	0	0	(13.477.096)	15.400.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>41.690.000</b>	<b>1.787.449</b>	<b>0</b>
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	59.170.156
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(15.400.000)
Årets opskrivninger			0	(2.090.611)
Opløsning af opskrivninger			0	0
Årets resultat			3.000.000	4.922.904
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>3.000.000</b>	<b>46.602.449</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.637	3.841
Renteomkostninger i øvrigt	26.800	0
	<b>29.437</b>	<b>3.841</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(9.405)	(3.797)
	<b>(9.405)</b>	<b>(3.797)</b>
		<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		165.000
Tilgange		582.500
Afgange		(125.000)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>622.500</b>
Opskrivninger primo		59.085.000
Tilbageførsel af opskrivninger		(15.304.389)
Dagsværdireguleringer		(2.090.611)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>41.690.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>42.312.500</b>

Ledelsen har opgjort dagsværdien baseret på forventet dagsværdi af byggeretter & ejendomme i underliggende selskaber samt forventet projektavance. Der er i de opgjorte dagsværdier taget højde for relevante risici og kapitalandelene er værdiansat ud fra et forsigtigt skøn, som ledelsen anser for forsvarligt.

De underliggende byggeretter og ejendomme opføres i Aarhus, hvor ledelsens har vurderet, at det har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er underbygget af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme i underliggende selskaber.

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Anpartsselskabet Æggepakkeriet	Aarhus	ApS	50,0
Ø2 Living ApS	Aarhus	ApS	25,0

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anpartsselskabet af 16. juni 2014 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapital på reserve for opskrivninger.

Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.