

# ÅRSRAPPORT

2018

**ANNEBJERG ApS**  
**CVR. 36 44 89 03**

(Opstillet uden revision eller review)

---

Nærværende årsrapport er godkendt på den årlige generalforsamling, den

Dirigent:

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	1
---------------------	---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
-------------------	---

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

### Årsregnskab - 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 -10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ANNEBJERG ApS Lergravsvej 59 2300 København S
	Hjemsted: København
	CVR: 36448903
	Stiftet: 21. november 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Tobias Kyhl

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for ANNEBJERG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 7. juli 2019

### Direktionen

Tobias Kyhl

### Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet, for det kommende regnskabsår, ikke skal revideres.

København S, den 7. juli 2019

Dirigent

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsdrift og ejendomsinvestering, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måledes aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser 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 amortise-

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser samt tilbageførelser, som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttoresultat

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse poster i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiel omkostning.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregning er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

#### Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen. Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forrentning af investeringen på mellem 4-6% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Andre tilgodehavender

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtigelser.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtigelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtigelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtigelser indregnes, når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtigelsen vil medføre forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtigelser måles til dagsværdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt aconto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

#### Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtigelserne indregnes herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforløbet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Noter		kr.	kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<u>-584</u>	<u>24.378</u>
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>-584</u>	<u>24.378</u>
	Finansielle indtægter	0	60.047
	Finansielle omkostninger	-14.478	-15.203
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-15.062</b>	<b>69.222</b>
1	Skat af årets resultat	3.314	-15.224
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-11.748</b></u>	<u><b>53.998</b></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat til næste år	-11.748	53.998
	Foreslået udbytte	0	0
	<b>I alt</b>	<u><b>-11.748</b></u>	<u><b>53.998</b></u>

**BALANCE**

**AKTIVER**

Noter		<b>2018</b> <b>kr.</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>
	Investeringsejendomme	610.210	610.210
2	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>610.210</u></b>	<b><u>610.210</u></b>
	Tilgodehavende leje	8.000	0
	Skatteaktiv	3.314	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>11.314</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.549</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>11.314</u></b>	<b><u>10.549</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>621.524</u></b>	<b><u>620.759</u></b>

**BALANCE**

**PASSIVER**

Noter	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført overskud	46.200	57.948
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>96.200</b>	<b>107.948</b>
Udskudt skat	0	0
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	486.909
Pantebrev	422.070	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>422.070</b>	<b>486.909</b>
Kortfristet del af langfristede gæld	49.437	0
Skyldig selskabsskat	15.224	15.224
Leverandører	0	5.128
Anden gæld	7.784	5.550
Gæld til selskabsdeltager	30.809	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>103.254</b>	<b>25.902</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER</b>	<b>525.324</b>	<b>512.811</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>621.524</b>	<b>620.759</b>
<b>4</b> Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser.		
<b>5</b> Gennemsnitlig antal medarbejdere		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo primo	50.000	57.948	0	107.948
Overført resultat	0	-11.748	0	-11.748
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>46.200</b>	<b>0</b>	<b>96.200</b>

Ændringer i selskabskapitalen indenfor de seneste 5 år

Kontant indbetalt pr. 21.11.2014	50.000
Ændring i 2018	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	15.224
Ændring i udskudt skat	3.314	0
<b>I alt</b>	<b><u>3.314</u></b>	<b><u>15.224</u></b>

**2. Anlægsaktiver**

**Materielle anlægsaktiver**

<b>Kostpris, primo</b>	<b>610.210</b>	<b>574.115</b>
Årets tilgang	0	36.095
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b><u>610.210</u></b>	<b><u>610.210</u></b>
<b>Værdiregulering, primo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets værdiregulering	0	0
<b>Værdiregulering, ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>610.210</u></b>	<b><u>610.210</u></b>

**3. Langfristede gældsforpligtigelser**

	Restgæld pr. 31.12.18	Dagsværdi 31.12.18	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristede gælds- forpligtigelser	471.507	471.507	49.437	175.611
<b>Langfristede gælds- forpligtigelser i alt</b>	<b><u>471.507</u></b>	<b><u>471.507</u></b>	<b><u>49.437</u></b>	<b><u>175.611</u></b>

## NOTER

### 4. sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser

Der er til sikkerhed for langfristet gæld tinglyst pantebrev i ejendommen.

	2018 kr.	2017 kr.
<b>5. Gennemsnitlig antal medarbejdere</b>		
Antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle lønudgifter i årsrapporten.