

Annasvej 2-4 I/S
c/o De Forenede Ejendomsselskaber A/S, Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 36 48 01 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten godkendt 28. april 2020.

Chalotte Köhne
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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Annasvej 2-4 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

København Ø, den 28. april 2020

Direktion

Chalotte Köhne

Steffen Ebdrup

Bestyrelse

Blok C2 ApS
Chalotte Köhne

Selskabet af 22. juli 1954 A/S
Steffen Ebdrup

Selskabet af 11. august 1955 ApS
Chalotte Köhne

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Annasvej 2-4 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Annasvej 2-4 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisorerets 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.

Aarhus, den 28. april 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor
mne9228

Selskabsoplysninger

Selskabet	Annasvej 2-4 I/S c/o De Forenede Ejendomsselskaber A/S Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 36 48 01 57
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Bestyrelse	Blok C2 ApS, Chalotte Köhne Selskabet af 22. juli 1954 A/S, Steffen Ebdrup Selskabet af 11. august 1955 ApS, Chalotte Köhne
Direktion	Chalotte Köhne Steffen Ebdrup
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme og hermed tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.625 t.kr. mod 1.111 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 520 t.kr. mod 20.668 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Annasvej 2-4 I/S 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.625.255	1.111.140
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	19.780.156
Driftsresultat	1.625.255	20.891.296
Øvrige finansielle omkostninger	-1.105.502	-223.633
Årets resultat	519.753	20.667.663
 Forslag til resultatdisponering:		
Kapitalindeståede Selskabet af 11. august 1955 ApS	173.251	6.889.221
Kapitalindestående Selskabet af 22. juli 1954 A/S	173.251	6.889.221
Kapitalindeståede Blok C2 ApS	173.251	6.889.221
Disponeret i alt	519.753	20.667.663

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>60.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>60.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>60.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	66.048	20.169
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>13.615</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>66.048</u>	<u>33.784</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.488.291</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.554.339</u>	<u>33.784</u>
	Aktiver i alt	<u>2.554.339</u>	<u>60.033.784</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Kapitalindestående Selskabet af 11. august 1955 ApS	838.530	10.665.279
Kapitalindestående Selskabet af 22. juli 1954 A/S	838.529	10.665.278
Kapitalindestående Blok C2 ApS	838.530	10.665.279
Egenkapital i alt	2.515.589	31.995.836
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	0	24.624.325
Deposita	0	377.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	175.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	25.177.238
Gæld til pengeinstitutter	0	1.267.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.750	1.015.020
Anden gæld	0	577.738
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.750	2.860.710
Gældsforpligtelser i alt	38.750	28.037.948
Passiver i alt	2.554.339	60.033.784

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	36.582.248	32.862.404
Tilgang i årets løb	2.711.358	3.719.844
Afgang i årets løb	<u>-39.293.606</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>36.582.248</u>
Regulering til dagsværdi primo	23.417.752	3.637.596
Årets regulering til dagsværdi	0	19.780.156
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-23.417.752</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>23.417.752</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>60.000.000</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	24.624.325
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>0</u>	<u>24.624.325</u>