

## **Anpartsselskabet af 12. maj 2016**

**Langelinie 5  
5230 Odense M**

**CVR-nummer 37674907**

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 21. oktober 2019

---

Ole Vorm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Anpartsselskabet af 12. maj 2016

Langelinie 5

5230 Odense M

Hjemstedskommune:

Odense

CVR-nummer:

37674907

Regnskabsperiode:

1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Jes Jessen Petersen

### Revisor

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab

Langelinie 79

5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Anpartsselskabet af 12. maj 2016.

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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 17. september 2019

**Direktionen:**

Jes Jessen Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 12. maj 2016

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 12. maj 2016 for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

Vores 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. Fejlinformation 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 17. september 2019

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

mne1025

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udvikling af ejendomsprojekt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har påbegyndt udvikling af ejendomsprojekt.

Årets udvikling er et resultat af den proces der er pågået med at udvikle projektet. Det opnåede resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget tilskud fra moderselskabet på DKK 10.000.000 til delvis eftergivelse af gæld.

Selskabets likviditet er sikret ved ansvarligt lån, lån fra moderselskab samt tilsagn om bankkredit. Der henvises til omtale heraf i noten "Kapitalberedskab og going concern".

Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttotab</b>	<b>-859</b>	<b>-19</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-859</b>	<b>-19</b>
	Finansielle indtægter	0	26
1	Finansielle omkostninger	-16.726	-23
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-17.585</b>	<b>-16</b>
2	Skat af årets resultat	3.868	3
	<b>Årets resultat</b>	<b>-13.717</b>	<b>-12</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-13.717	-12
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-13.717</b>	<b>-12</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
4	Varer under fremstilling	26.865.755	22.962
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>26.865.755</b>	<b>22.962</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	321.988	519
	Andre tilgodehavender	0	310
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>321.988</b>	<b>830</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>963.066</b>	<b>39</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.150.808</b>	<b>23.831</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.150.808</b>	<b>23.831</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	9.932.664	-54
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.982.664</b>	<b>-4</b>
	Hensættelser til udskudt skat	824.187	506
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>824.187</b>	<b>506</b>
6	Ansvarlige lånekapital	7.460.847	7.450
7	Andre pengekreditorer	2.509.636	2.506
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.965.184	12.140
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.935.667</b>	<b>22.096</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.851	1.088
	Anden gæld	1.314.439	125
	Periodeafgrænsningsposter	0	20
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.408.290</b>	<b>1.233</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.168.145</b>	<b>23.835</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.150.808</b>	<b>23.831</b>
9	Kapitalberedskab og going concern		
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	705.826	416	
Andre finansielle omkostninger	519.962	523	
Aktiverede renter	-1.209.063	-917	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>16.726</b>	<b>23</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-321.988	-205	
Regulering af udskudt skat	318.120	202	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-3.868</b>	<b>-3</b>	
<b>3 Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).			
<b>4 Varer under fremstilling</b>			
Varer under fremstilling	26.865.755	22.962	
<b>Varer under fremstilling i alt</b>	<b>26.865.755</b>	<b>22.962</b>	
I kostprisen er indregnet finansieringsomkostninger på TDKK 3.019.			
Finansieringsomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet de lån, der er anvendt til finansiering af handelsejendomme.			
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	-54	-4
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	10.000	10.000
Årets resultat	0	-14	-14
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>9.933</b>	<b>9.983</b>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Ansvarlige lånekapital</b>		
Ansvarligt lån	7.528.907	7.518
Værdiregulering ved indregning/primio	-68.060	-68
<b>Ansvarlige lånekapital i alt</b>	<b>7.460.847</b>	<b>7.450</b>
Andel af gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år udgør TDKK 0.		
<b>7 Andre pengekreditorer</b>		
Andre pengekreditorer	2.509.636	2.506
<b>Andre pengekreditorer i alt</b>	<b>2.509.636</b>	<b>2.506</b>
Andel af gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år udgør TDKK 0.		
<b>8 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	6.041.844	12.217
Årets værdiregulering, amortiseret kostpris	-76.660	-77
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>5.965.184</b>	<b>12.140</b>
Den langfristede gæld er afdragsfri, men skal være afviklet inden 1/7 2026.		
Gælden er ansvarlig og efterstillet ansvarlig lånekapital og andre langfristede pengekreditorer.		
<b>9 Kapitalberedskab og going concern</b>		
Selskabets fortsatte drift er afhængig af bankkredit samt opretholdelse af ansvarligt lån og lån fra kapitalejer.		
Selskabets ledelse forventer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Herudover har selskabet modtaget tilsagn om bankkredit.		
Moderselskabet har til hensigt at sikre det kommende års drift, ved at tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for at selskabet kan indfri sine forpligtelse i takt med at de forfalder.		
Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2019/20.		

<b>Noter</b>	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

---

**10 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Proximus A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for lån har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 26.866.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste/tab

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

#### Varebeholdninger

Varer under fremstilling omfatter ejendomme under opførelse. Ejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg af finansieringsomkostninger frem til byggeprojektets afslutning.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.