
***Ejendomsselskabet
Annebergparken ApS***

Højvangsvej 13, Lunderød, 4340 Tølløse

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 28/7 - 31/12)

CVR-nr. 38 82 04 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2019

Michael Halberg Stripp
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 28. juli - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juli 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Annebergparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderød, den 18. juni 2019

Direktion

Michael Halberg Stripp

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Annebergparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Annebergparken ApS for regnskabsåret 28. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske 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.

Ringsted, den 18. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Annebergparken ApS
Højvangsvej 13
Lunderød
4340 Tølløse

CVR-nr.: 38 82 04 43
Regnskabsperiode: 28. juli - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Michael Halberg Stripp

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Annebergparken ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal fra sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og foretage udlejning af fast ejendom, samt aktiviteter forbundet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et forventet underskud på DKK 199.481, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 149.481.

Selskabet er nystiftet, og al aktivitet i første regnskabsår er anvendt på erhvervelse af grunde og bygninger, samt ombygning og renovering af første etape ud af fire planlagte etaper. Det er den mest omfattede og ressourcekrævende etape der er begyndt med, således at de efterfølgende renoveringer forventes gennemført markant hurtigere og billigere.

Kapitalberedskabet

Selskabets har, som følge af den ovenfor beskrevne aktivitet, tabt hele selskabskapitalen. Kapitalen forventes reetableret ved overskudsgivende drift i de kommende år. Selskabet er pr. statusdagen fortsat igang med renovering af lejligheder til udlejning.

Selskabets ledelse forventer at fremtidige lejeindtægter samt finansiering af den fortsatte renovering kan opnås, således at alle fire etaper kan færdiggøres som budgetteret.

Begivenheder efter balancedagen

Efter statusdagen er første etape af byggeriet færdiggjort og udlejet til beboelse.

Resultatopgørelse 28. juli - 31. december

	Note	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		1.091.614
Personaleomkostninger	1	-1.269.364
Resultat før afskrivninger		-177.750
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-17.890
Resultat før finansielle poster		-195.640
Finansielle omkostninger		-3.841
Resultat før skat		-199.481
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-199.481

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-199.481
	-199.481

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		71.560
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>17.845.266</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.916.826</u>
Anlægsaktiver		<u>17.916.826</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>7.545</u>
Tilgodehavender		<u>7.545</u>
Likvide beholdninger		<u>277.760</u>
Omsætningsaktiver		<u>285.305</u>
Aktiver		<u>18.202.131</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-199.481
Egenkapital		-149.481
Anden gæld		17.388.862
Langfristede gældsforpligtelser	4	17.388.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser		703.896
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		207.070
Anden gæld	4	51.784
Kortfristede gældsforpligtelser		962.750
Gældsforpligtelser		18.351.612
Passiver		18.202.131
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 28. juli	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-199.481	-199.481
Egenkapital 31. december	50.000	-199.481	-149.481

Noter til årsregnskabet

	2017/18	
	DKK	
1 Personaleomkostninger		
Lønninger		1.191.878
Pensioner		31.200
Andre omkostninger til social sikring		18.973
Andre personaleomkostninger		27.313
		1.269.364
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		4
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		17.890
		17.890
3 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 28. juli	0	0
Tilgang i årets løb	89.450	17.845.266
Kostpris 31. december	89.450	17.845.266
Ned- og afskrivninger 28. juli	0	0
Årets afskrivninger	17.890	0
Ned- og afskrivninger 31. december	17.890	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	71.560	17.845.266
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	2.410.562

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18
	DKK
Anden gæld	
Efter 5 år	17.388.862
Langfristet del	17.388.862
Øvrig kortfristet gæld	51.784
	17.440.646

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tredje mand:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 14.500 der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse, samt underpant i samme aktiver på i alt TDKK 13.900 med en regnskabsmæssig værdi på

17.845.266

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hast Denmark Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Annebergparken ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal fra sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med modervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.