



Lillebælt Revision
Statsautoriseret
revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart
Tlf. 64 41 61 00
CVR nr. 10122058

Annasholmsgade 15 ApS

**Vestergade 63, 2. th.
5000 Odense C**

CVR-nr. 40 59 93 20

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. august 2020

Thor Voulund
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 13. juni - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2019 for Annasholmsgade 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. august 2020

Direktion

Søren Bolding Kristensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Annasholmsgade 15 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Annasholmsgade 15 ApS for regnskabsåret 13. juni - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Middelfart, den 27. august 2020

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 12 20 58

Ole Lyng Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34462

Selskabsoplysninger

Selskabet

Annasholmsgade 15 ApS
Vestergade 63, 2. th.
5000 Odense C

CVR-nr.: 40 59 93 20

Regnskabsperiode: 13. juni - 31. december 2019

Hjemsted: Odense

Direktion

Søren Bolding Kristensen, direktør

Revisor

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart

Advokat

Agenda Advokater
Asylgade 7
5000 Odense C

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Albani Torv 2
5000 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 622.566, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 672.566.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Annasholmsgade 15 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme- og vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,40%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 13. juni - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 216.087 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | <u>888.784</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.104.871 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-306.709</u> |
| Resultat før skat | | 798.162 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-175.596</u> |
| Årets resultat | | <u><u>622.566</u></u> |
| | | |
| Overført resultat | | <u>622.566</u> |
| | | <u><u>622.566</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>27.061.364</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>27.061.364</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>27.061.364</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 42.981 |
| Andre tilgodehavender | | 597.454 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>42.130</u> |
| Tilgodehavender | | <u>682.565</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>127.410</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>809.975</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>27.871.339</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>622.566</u> |
| Egenkapital | | <u>672.566</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>217.726</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>217.726</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>17.600.745</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>17.600.745</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 558.615 |
| Banker | | 173.733 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.110.541 |
| Anden gæld | | <u>537.413</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>9.380.302</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>26.981.047</u> |
| Passiver i alt | | <u>27.871.339</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 13. juni 2019 | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | 622.566 | 622.566 |
| Egenkapital 31. december 2019 | <u>50.000</u> | <u>622.566</u> | <u>672.566</u> |

Noter

| | <u>2019</u> |
|---|------------------------------|
| | kr. |
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>888.784</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>888.784</u> |
| | |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt | <u><u>888.784</u></u> |
| | |
| 2 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 50.649 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>256.060</u> |
| | <u>306.709</u> |
| | |
| 3 Skat af årets resultat | |
| Årets aktuelle skat | -42.130 |
| Årets udskudte skat | <u>217.726</u> |
| | <u><u>175.596</u></u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 13. juni 2019 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>26.172.580</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>26.172.580</u> |
| Værdireguleringer 13. juni 2019 | 0 |
| Årets værdireguleringer | <u>888.784</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2019 | <u>888.784</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u><u>27.061.364</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er ikke budgetteret med tomgangsleje, da ejendommen er centralt beliggende i Odense og er i god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske genudlejning straks.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 4,40% for ejendommen. Ejendommen er en beboelsesejendom med central beliggenhed i Odense.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent | <u>3,90</u> | <u>4,40</u> | <u>4,90</u> |
| Dagsværdi | <u>30.530.769</u> | <u>27.061.364</u> | <u>24.300.000</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>3.469.405</u> | <u>0</u> | <u>-2.761.364</u> |

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 13. juni 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>0</u> | <u>18.159.360</u> | <u>558.615</u> | <u>15.517.360</u> |
| | <u>0</u> | <u>18.159.360</u> | <u>558.615</u> | <u>15.517.360</u> |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Opus Group ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.200, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 27.061.