



**Annasholmsgade 15 ApS**

Vestergade 63, 2.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 40599320

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.07.2021

---

**Thor Voulund**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2020                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2020   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Annasholmsgade 15 ApS  
Vestergade 63, 2.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 40599320

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Søren Bolding Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Annasholmsgade 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.07.2021

**Direktion**

**Søren Bolding Kristensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Annasholmsgade 15 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Annasholmsgade 15 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 08.07.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.821 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.493 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

|   | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.     |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                     |      | <b>980.589</b>   | <b>216.087</b>  |
| Andre finansielle indtægter                       | 1    | 101.846          | 0               |
| Andre finansielle omkostninger                    | 2    | (511.955)        | (306.709)       |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>570.480</b>   | <b>(90.622)</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      |      | 1.752.538        | 888.784         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>2.323.018</b> | <b>798.162</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 3    | (502.124)        | (175.596)       |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>1.820.894</b> | <b>622.566</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                  |                 |
| Overført resultat                                 |      | 1.820.894        | 622.566         |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>1.820.894</b> | <b>622.566</b>  |

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|  | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 28.813.902        | 27.061.364        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 4    | <b>28.813.902</b> | <b>27.061.364</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>28.813.902</b> | <b>27.061.364</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 700.076           | 42.981            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 39.918            | 597.454           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 274               | 42.130            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 5.688             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>745.956</b>    | <b>682.565</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>87.766</b>     | <b>127.410</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>833.722</b>    | <b>809.975</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>29.647.624</b> | <b>27.871.339</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 2.443.460         | 622.566           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>2.493.460</b>  | <b>672.566</b>    |
| Udskudt skat                                  |      | 616.812           | 217.726           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>616.812</b>    | <b>217.726</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 17.079.567        | 17.600.745        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 5    | <b>17.079.567</b> | <b>17.600.745</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5    | 522.424           | 558.615           |
| Bankgæld                                      |      | 0                 | 173.733           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 8.272.769         | 8.110.541         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 103.312           | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 559.280           | 537.413           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>9.457.785</b>  | <b>9.380.302</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>26.537.352</b> | <b>26.981.047</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>29.647.624</b> | <b>27.871.339</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2020

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                         | 622.566  | 672.566          |
| Årets resultat            | 0                              | 1.820.894                                      | 1.820.894        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                  | <b>2.443.460</b>                               | <b>2.493.460</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

|  | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr. |
|--|----------------|-------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 11.637         | 0           |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 90.209         | 0           |
|  | <b>101.846</b> | <b>0</b>    |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|   | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 163.606        | 50.649         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 348.349        | 106.247        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 0              | 149.813        |
|   | <b>511.955</b> | <b>306.709</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                         | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat             | 103.038        | (42.130)       |
| Ændring af udskudt skat | 399.086        | 217.726        |
|                         | <b>502.124</b> | <b>175.596</b> |

## 4 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 26.172.580                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>26.172.580</b>                 |
| Opskrivninger primo                 | 888.784                           |
| Årets opskrivninger                 | 1.752.538                         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>2.641.322</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>28.813.902</b>                 |

Ejendommen er en beboelsesejendom med 24 lejemål centralt beliggenhed i Odense.

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

|  |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|
| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats | -0,50%     | Basis      | 0,50%      |
|  | kr.        | kr.        | kr.        |
| Afkastprocent                              | 3,90       | 4,40       | 4,90       |
| Dagsværdi                                  | 32.507.992 | 28.813.902 | 25.873.708 |
| Ændring i dagsværdi                        | 3.694.090  | 0          | -2.940.194 |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 4,40% for ejendommen.

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

### 5 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2020<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 522.424   | 558.615   | 17.079.567                                    | 14.971.843                            |
|                                | <b>522.424</b>                                    | <b>558.615</b>                                    | <b>17.079.567</b>                             | <b>14.971.843</b>                     |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Opus Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.602, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 28.814.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter årets leje i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejen indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoromkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og øvrige gældsforpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.