

Annaheim A/S

Hovedvagtsgade 6, 2., 1103 København K

CVR-nr. 87 20 97 17




Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. maj 2016

Som dirigent:

.....
Carmen Tuero



Building a better
working world

Indhold

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Annaheim A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

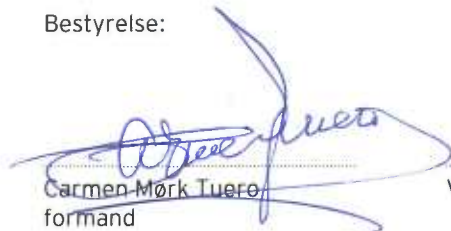
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2016
Direktion:



Carmen Mørk Tuero


Bestyrelse:



Carmen Mørk Tuero
formand



Victor Llana Tuero



Christina Llana Tuero

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Annaheim A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Annaheim A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Robert Christensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Annaheim A/S |
| Adresse, postnr., by | Hovedvagtsgade 6, 2., 1103 København K |
| CVR-nr. | 87 20 97 17 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Mobiltelefon | 11 02 41 24 |
| Bestyrelse | Carmen Mørk Tuero, formand Victor Llaneza Tuero Christina Llaneza Tuero |
| Direktion | Carmen Mørk Tuero |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive investeringsvirksomhed af enhver art, herunder især investering i fast ejendom.

Aktiviteten inden for dette område sker ved opkøb af ejendomme, der udlejes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.370.381 kr. mod 495.498 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 77.658.846 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|------------|------------|
| | Bruttofortjeneste/bruttotab | 1.589.652 | -23.612 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | -1.087.148 | -1.087.028 |
| | Resultat af primær drift | 502.504 | -1.110.640 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1.138.807 | 978.951 |
| 3 | Finansielle indtægter | 2.116.535 | 2.372.437 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -2.090.976 | -1.121.974 |
| | Resultat før skat | 1.666.870 | 1.118.774 |
| 5 | Skat af årets resultat | -296.489 | -623.276 |
| | Årets resultat | 1.370.381 | 495.498 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 1.138.807 | 978.951 |
| | Overført resultat | 231.574 | -483.453 |
| | | 1.370.381 | 495.498 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|-------------------|--------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 34.873.984 | 35.949.732 |
| | Andre investeringsaktiver | 105.000 | 105.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 16.511 | 25.911 |
| | | <u>34.995.495</u> | <u>36.080.643</u> |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 20.780.904 | 19.642.097 |
| | | <u>20.780.904</u> | <u>19.642.097</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>55.776.399</u> | <u>55.722.740</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos lejere | 1.217 | 65.834 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 1.256.333 |
| | Udskudte skatteaktiver | 54.493 | 235.400 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 349.338 | 810.324 |
| | Andre tilgodehavender | 421.690 | 1.425.510 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 189.810 | 306.068 |
| | | <u>1.016.548</u> | <u>4.099.469</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 13.186.889 | 15.238.298 |
| | | <u>13.186.889</u> | <u>15.238.298</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>29.229.792</u> | <u>26.173.779</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>43.433.229</u> | <u>45.511.546</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>99.209.628</u> | <u>101.234.286</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|-------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 8 | Selskabskapital | 1.600.000 | 1.600.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 19.482.061 | 18.343.254 |
| | Overført resultat | 56.576.785 | 56.345.211 |
| | Egenkapital i alt | <u>77.658.846</u> | <u>76.288.465</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 8.757.844 | 9.240.719 |
| | Deposita, lejere | 4.993.763 | 4.963.592 |
| | | <u>13.751.607</u> | <u>14.204.311</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 482.874 | 251.881 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 752.076 | 3.350.625 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.281.674 | 680.509 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.203.969 | 5.000.000 |
| | Anden gæld | 1.078.582 | 1.458.495 |
| | | <u>7.799.175</u> | <u>10.741.510</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>21.550.782</u> | <u>24.945.821</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>99.209.628</u> | <u>101.234.286</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Sikkerhedsstillelser
 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Annaheim A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejningsvirksomhed indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsstidspunktet. Forudfaktureret husleje periodiseres.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

| kr. | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 12.579 | 10.714 |
| Andre finansielle indtægter | 2.103.956 | 2.361.723 |
| | <u>2.116.535</u> | <u>2.372.437</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 35.315 | 8.548 |
| Andre finansielle omkostninger | 2.055.661 | 1.113.426 |
| | <u>2.090.976</u> | <u>1.121.974</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 115.524 | 613.676 |
| Årets regulering af udskudt skat | 180.965 | 9.600 |
| | <u>296.489</u> | <u>623.276</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Andre investeringsaktiver | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--|---------------------|---------------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 62.028.238 | 105.000 | 214.264 | 62.347.502 |
| Tilgang i årets løb | 2.000 | 0 | 0 | 2.000 |
| Kostpris 31. december 2015 | 62.030.238 | 105.000 | 214.264 | 62.349.502 |
| Af- og nedskrivninger | | | | |
| 1. januar 2015 | 26.078.506 | 0 | 188.353 | 26.266.859 |
| Årets afskrivninger | 1.077.748 | 0 | 9.400 | 1.087.148 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | 27.156.254 | 0 | 197.753 | 27.354.007 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 34.873.984 | 105.000 | 16.511 | 34.995.495 |

7 Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2015 | 1.298.843 |
| Kostpris 31. december 2015 | 1.298.843 |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 18.343.254 |
| Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv | 1.268.648 |
| Andre reguleringer vedr. kapitalandele | -129.841 |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | 19.482.061 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 20.780.904 |

| kr. | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| 8 Selskabskapital | | |
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| A-aktier, 160 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 160.000 | 160.000 |
| B-aktier, 1.440 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 1.440.000 | 1.440.000 |
| | 1.600.000 | 1.600.000 |

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| kr. | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo primo | 1.600.000 | 1.600.000 | 1.500.000 | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 100.000 | 0 | 0 |
| | 1.600.000 | 1.600.000 | 1.600.000 | 1.500.000 | 1.500.000 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser, 13.752 t.kr., forfalder 6.728 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, 9.492 t.kr., er afgivet pant på grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 34.874 t.kr.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har en eventualforpligtelse på 359 t.kr. til indvendig vedligeholdelse hos lejerne.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution over for Euroscania A/S på 500 t.kr.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.