

Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS

Bergensvej 22
8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 69 37 29

ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 8 / 5 2018



Ann Rosendahl
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8 / 5 2018

Direktion



Ann Rosendahl

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

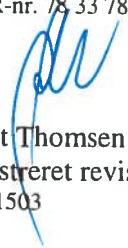
Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 8/5 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18


Bent Thomsen
registreret revisor
mne1503

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS Bergensvej 22 8600 Silkeborg
	E-mail: Anlaglas@anlaglas.com
	CVR-nr.: 28 69 37 29
	Stiftet: 17. marts 2005
	Kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ann Rosendahl
Revisor	Bent Thomsen, registreret revisor Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
	Bent Thomsen, registreret revisor Maiken Louise Damgaard, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med moderselskabet Anla Holding Silkeborg ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	60%

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2017	2016 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	207.867	166
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.104	-20
DRIFTSRESULTAT	176.763	146
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.114	3
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-22.340	-18
Andre finansielle omkostninger.....	-69.346	-70
RESULTAT FØR SKAT	87.191	61
1 Skat af årets resultat.....	-17.327	-27
ÅRETS RESULTAT	69.864	34
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	69.864	34
DISPONERET I ALT	69.864	34

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	3.710.172	3.741
Materielle anlægsaktiver	3.710.172	3.741
ANLÆGSAKTIVER	3.710.172	3.741
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	80.901	81
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	28.155	58
Tilgodehavender	109.056	139
Likvide beholdninger	25.317	26
OMSÆTNINGSAKTIVER	134.373	165
AKTIVER	3.844.545	3.906

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	112.530	42
3 EGENKAPITAL	237.530	167
Hensættelse til udskudt skat	688.104	689
HENSATTE FORPLIGTELSER	688.104	689
Prioritetsgæld	491.321	977
4 Langfristede gældsforpligtelser	491.321	977
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	243.623	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	8
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	584.226	548
Selskabsskat	18.480	8
Anden gæld	1.553.673	1.489
Periodeafgrænsningsposter	20.088	20
Kortfristede gældsforpligtelser	2.427.590	2.073
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.918.911	3.050
PASSIVER	3.844.545	3.906
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016 kr. 1.000	
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	18.480	8	
Regulering af udskudt skat	-1.153	19	
	<u>17.327</u>	<u>27</u>	
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017		5.574.033	
Årets tilgang		0	
Afgang		0	
Kostpris 31. december 2017		<u>5.574.033</u>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017		-1.832.757	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0	
Af-/nedskrivninger		-31.104	
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>-1.863.861</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>3.710.172</u>	
3 Egenkapital	1/1 2017	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	42.666	69.864	112.530
	<u>167.666</u>	<u>69.864</u>	<u>237.530</u>

Noter

	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	977.219	734.944	243.623	0
	<u>977.219</u>	<u>734.944</u>	<u>243.623</u>	<u>0</u>
			2017	2016
5 Gæld til tilknyttede virksomheder				
Mellemregning, Anla Glas A/S			584.226	548
			<u>584.226</u>	<u>548</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser herudover andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 735 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2017 udgør tkr. 3.710.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 300, der giver pant i ejendommen Nørreskov Bakke 107. Ejerpantebreve på i alt tkr. 300 er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.