

## Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS

Bergensvej 22  
8600 Silkeborg


CVR-nr. 28 69 37 29

### ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 28/3 2017



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 2016**

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28 / 3 2017

**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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 28/3 2017

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Bent Thomsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Sortenborgvej ApS  
Bergensvej 22  
8600 Silkeborg

E-mail: [Anlaglas@anlaglas.com](mailto:Anlaglas@anlaglas.com)

CVR-nr.: 28 69 37 29

Stiftet: 17. marts 2005

Hjemsted: 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 finansiell 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 administrationsselskabet 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 salgskomkostninger 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 nominal 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 gældsmetode 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	2016	2015 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>167.097</b>	<b>199</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-20.154	-20
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>146.943</b>	<b>179</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	2.834	3
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-17.768	-15
Andre finansielle omkostninger.....	-70.167	-71
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>61.842</b>	<b>96</b>
1 Skat af årets resultat.....	-27.520	-24
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>34.322</b>	<b>72</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	34.322	72
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>34.322</b>	<b>72</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	3.741.277	3.760
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.741.277</b>	<b>3.760</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.741.277</b>	<b>3.760</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	80.901	81
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	58.313	71
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>139.214</b>	<b>152</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>26.450</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>165.664</b>	<b>152</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.906.941</b>	<b>3.912</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	42.665	8
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>167.665</b>	<b>133</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	689.257	670
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>689.257</b>	<b>670</b>
Prioritetsgæld.....	977.220	977
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>977.220</b>	<b>977</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	241
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	8
<b>5 Gæld til tilknyttede virksomheder .....</b>	<b>547.886</b>	<b>435</b>
Selskabsskat.....	8.272	15
Anden gæld.....	1.489.053	1.433
Periodeafgrænsningsposter.....	20.088	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.072.799</b>	<b>2.132</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.050.019</b>	<b>3.109</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>3.906.941</b>	<b>3.912</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016	2015 kr. 1.000	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....	8.272	15	
Regulering af udskudt skat .....	19.248	9	
	<u>27.520</u>	<u>24</u>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar 2016.....		5.574.034	
Årets tilgang .....		0	
Afgang .....		0	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<u><b>5.574.034</b></u>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016.....		-1.812.603	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0	
Af-/nedskrivninger.....		-20.154	
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<u><b>-1.832.757</b></u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<u><b>3.741.277</b></u>	
	<b>1/1 2016</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>31/12 2016</b>
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	8.343	34.322	42.665
	<u>133.343</u>	<u>34.322</u>	<u>167.665</u>

**Noter**

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	1.218.155	977.220	0
	<u>1.218.155</u>	<u>977.220</u>	<u>0</u>

	2016	2015 kr. 1.000
<b>5 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregning, Anla Glas A/S .....	547.886	435
	<u>547.886</u>	<u>435</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.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 977 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2016 udgør tkr. 3.741.

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.