

## **ANJA EJENDOMME ApS**

Skanderborgvej 189, st.

8260 Viby J

CVR-nr. 29133891

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2018

**Dirigent**

---

Navn: Jan Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

ANJA EJENDOMME ApS  
Skanderborgvej 189, st.  
8260 Viby J

CVR-nr.: 29133891  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Jan Larsen  
Anette Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for ANJA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.06.2018

### Direktion

Jan Larsen

Anette Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ANJA EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANJA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets muligheder for, at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der sker tilførsel af ny anpartskapital eller, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet.

Ledelsen forventer, at selskabets nuværende kreditfaciliteter vil blive opretholdt og udvidet i det nødvendige omfang i forlængelse af regnskabsaflæggelsen. Vi har ikke fundet anledning til anden vurdering heraf.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til direktionen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Vi henviser til note 6 for yderligere omtale heraf. Direktionen har efter balancedagen indbetalt det fulde mellemværende.

Aarhus, den 08.06.2018

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Michael Bach  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med udlejning af ejendomme til ejendomsmæglervirksomheder samt hermed beslægtede virksomheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et underskud på 17 t.kr., hvilket ikke er utilfredsstillende.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der sker tilførsel af ny kapital eller, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen forventer, at selskabets nuværende kreditfaciliteter vil blive opretholdt og udvidet i det nødvendige omfang i forlængelse af regnskabsaflæggelsen, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Ledelsen forventer tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>212.959</b>	<b>196.547</b>
Af- og nedskrivninger		(45.938)	(45.938)
<b>Driftsresultat</b>		<b>167.021</b>	<b>150.609</b>
Andre finansielle indtægter		547	918
Andre finansielle omkostninger		(176.160)	(171.657)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(8.592)</b>	<b>(20.130)</b>
Skat af årets resultat	3	(8.400)	(8.500)
<b>Årets resultat</b>		<b>(16.992)</b>	<b>(28.630)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		248.878	0
Overført resultat		(265.870)	(28.630)
		<b>(16.992)</b>	<b>(28.630)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.752.325	1.798.263
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.752.325</b>	<b>1.798.263</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		971.163	964.249
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>971.163</b>	<b>964.249</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.723.488</b>	<b>2.762.512</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	5.620	5.073
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.620</b>	<b>5.073</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.620</b>	<b>5.073</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.729.108</b>	<b>2.767.585</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		0	265.870
Forslag til udbytte for regnskabsåret		248.878	0
<b>Egenkapital</b>		<b>373.878</b>	<b>390.870</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.273.396	1.400.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.273.396</b>	<b>1.400.379</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	130.355	124.036
Bankgæld		523.359	586.914
Deposita		90.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		304.301	143.708
Skyldig selskabsskat		4.400	6.500
Anden gæld		29.419	25.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.081.834</b>	<b>976.336</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.355.230</b>	<b>2.376.715</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.729.108</b>	<b>2.767.585</b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	265.870	0	390.870
Årets resultat	0	(265.870)	248.878	(16.992)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>248.878</b>	<b>373.878</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet får udvidet kreditfaciliteterne enten gennem fremmed kapital eller som indskud fra ejerne med henblik på, at kunne imødekomme det forventede likviditetsbehov i det kommende år.

Ledelsen forventer, at selskabets nuværende kreditfaciliteter vil blive opretholdt og udvidet i det nødvendige omfang i forlængelse af regnskabsaflæggelsen, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>8.400</u>	<u>8.500</u>
	<u>8.400</u>	<u>8.500</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>2.296.910</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>2.296.910</u>
Af- og nedskrivninger primo		(498.647)
Årets afskrivninger		<u>(45.938)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(544.585)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>1.752.325</u>

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	964.249
Tilgange	6.914
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>971.163</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>971.163</b>

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter 17,34% af aktierne i EDC AROS A/S.

### 6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i 2014 betalt direktionens bøde for sidste års forsinket indberetning af årsrapporten. Lånene er forrentet med den i året gældende rentesats ifølge selskabslovens § 215 (10,5%). Det maksimale tilgodehavende i regnskabet har udgjort et beløb på 5.620 kr.

Rentetilskrivningen for 2017 beløber sig til 547 kr., som i årsregnskabet er indregnet som andre finansielle indtægter.

Direktionen har efter balancedagen indbetalt det fulde mellemværende.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	130.355	124.036	1.273.396	721.312
	<b>130.355</b>	<b>124.036</b>	<b>1.273.396</b>	<b>721.312</b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløsbrev nom. 2.000.000 kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2017 udgør 1.752.325 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Jyske Bank og hæfter for alt mellemværende over for EDC AROS A/S.

## 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 eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdier og brugstider revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.