

**ANJA Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 29133891**

**Hovedgaden 32**

**8220 Brabrand**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Larsen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 9           |
| Balance pr. 31.12.2015              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ANJA Ejendomme ApS  
Hovedgaden 32  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 29133891

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jan Larsen  
Anette Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 22.06.2016

### Direktion

Jan Larsen

Anette Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i ANJA Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ANJA Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets mulighed for, at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres 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 om nødvendigt udvidet. Vi har ikke fundet anledning til anden opfattelse.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens bestemmelser ydet lån til direktionen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Vi henviser til note 6 for yderligere omtale heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

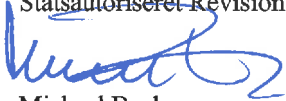
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22.06.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Bach  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 2 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret forhandlet forhøjede huslejeindtægter i forhold til sidste år, hvilket har medført, at driften igen er positiv. Ledelsen forventer, at huslejeindtægterne i fremtiden mindst kan bibeholdes på indeværende års niveau, og dermed sikre positive pengestrømme fra driften.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets pengeinstitut vil forlænge og eventuelt udvide kassekreditten i takt med finansieringsbehovet. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske i umiddelbar forlængelse af regnskabsaflæggelsen.

Selskabet har positive forventninger til 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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 klarering 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 |
|-----------|-------|

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 dagsværdi på balancedagen. I det tilfælde hvor det vurderes at dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, anvendes kostprisen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>kr.</u>    |
|--|-------------|---------------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         |             | <b>229.709</b>      | <b>220.398</b>         |
| Af- og nedskrivninger                            | 2           | (45.938)            | (45.938)               |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>183.771</b>      | <b>174.460</b>         |
| Andre finansielle indtægter                      |             | 884                 | 155                    |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | (168.072)           | (174.320)              |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>16.583</b>       | <b>295</b>             |
| Skat af ordinært resultat                        | 3           | (14.790)            | (11.700)               |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>1.793</u></b> | <b><u>(11.405)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                     |                        |
| Overført resultat                                |             | <u>1.793</u>        | <u>(11.405)</u>        |
|  |             | <b><u>1.793</u></b> | <b><u>(11.405)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>kr.</u>     |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger                                 |             | 1.844.201               | 1.890.139               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | 4           | <u>1.844.201</u>        | <u>1.890.139</u>        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                 |             | 933.230                 | 933.230                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    | 5           | <u>933.230</u>          | <u>933.230</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |             | <u>2.777.431</u>        | <u>2.823.369</u>        |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 6           | 5.039                   | 4.155                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |             | <u>5.039</u>            | <u>4.155</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |             | <u>16.918</u>           | <u>8.927</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |             | <u>21.957</u>           | <u>13.082</u>           |
| <b>Aktiver</b>                                      |             | <u><u>2.799.388</u></u> | <u><u>2.836.451</u></u> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>kr.</u>     |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 294.500                 | 292.707                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>419.500</u></b>   | <b><u>417.707</u></b>   |
| <br>   |             |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.524.415               | 1.524.415               |
| Bankgæld   |             | 584.523                 | 643.197                 |
| Deposita   |             | 90.000                  | 90.000                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7           | <b><u>2.198.938</u></b> | <b><u>2.257.612</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 54.000                  | 49.500                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 2.784                   | 29.257                  |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 19.804                  | 11.700                  |
| Anden gæld   |             | 104.362                 | 70.675                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>180.950</u></b>   | <b><u>161.132</u></b>   |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>2.379.888</u></b> | <b><u>2.418.744</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>2.799.388</u></b> | <b><u>2.836.451</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Going concern                                      | 1           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                         |                         |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 292.707  | 417.707              |
| Årets resultat            | 0                                       | 1.793  | 1.793                |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>294.500</b>   | <b>419.500</b>       |

## Noter

### 1. Going concern

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

Det er ledelsens forventning, at selskabets pengeinstitut vil forlænge og udvide den nuværende kassekredit i umiddelbar forlængelse af regnskabsaflæggelsen, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

|   | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>kr.</u>                |
|---|---------------------------|--|
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>           |                           |  |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 45.938                    | 45.938                                   |
|   | <u>45.938</u>             | <u>45.938</u>                            |
|   |                           |  |
|   | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>kr.</u>                |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b>       |                           |  |
| Aktuel skat                               | 14.790                    | 11.700                                   |
|   | <u>14.790</u>             | <u>11.700</u>                            |
|   |                           |  |
|   |                           | <u>Grunde og bygninger</u><br><u>kr.</u> |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>        |                           |  |
| Kostpris primo                            |                           | 2.296.910                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    |                           | <u>2.296.910</u>                         |
| Af- og nedskrivninger primo               |                           | (406.771)                                |
| Årets afskrivninger                       |                           | (45.938)                                 |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       |                           | <u>(452.709)</u>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       |                           | <u>1.844.201</u>                         |

## Noter

|                                     | <b>Andre værdipapirer og kapitalandele<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>5. Finansielle anlægsaktiver</b> |  |
| Kostpris primo                      | 933.230  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>933.230</b>                                     |
| <br>                                |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>933.230</b>                                     |

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter 15,49% 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 (10,2%). Det maksimale tilgodehavende i regnskabet har udgjort et beløb på 5.039 kr. Rentetilskrivningen for 2015 beløber sig til 884 kr., som i årsregnskabet er indregnet som andre finansielle indtægter.

|   | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|---|
| <b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 0  | 0  | 1.524.415  | 1.031.640                                       |
| Bankgæld                                  | 49.500   | 54.000   | 584.523  | 368.523   |
| Deposita                                  | 0  | 0  | 90.000   | 90.000  |
|   | <b>49.500</b>  | <b>54.000</b>  | <b>2.198.938</b>                                     | <b>1.490.163</b>                                |



## Noter

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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld som udgør 1.524.415 kr. og er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld på 638.523 kr. er deponeret skadesløsbrev nom. 1.000.000 kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.844.201 kr.

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