

## **ANJA EJENDOMME ApS**

Skanderborgvej 189, st.

8260 Viby J

CVR-nr. 29133891

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

ANJA EJENDOMME ApS  
Skanderborgvej 189, st.  
8260 Viby J

CVR-nr.: 29133891  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.06.2019

### Direktion

Jan Larsen

Anette Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ANJA EJENDOMME ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ANJA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 selskabslovgivningens bestemmelser

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 indbetalt det fulde mellemværende.

Aarhus, den 25.06.2019

## 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

Årets resultat blev et overskud på 1.594 t.kr.

Selskabet modtager efter balancedagen ca. 1,5 mio.kr. i udbytte fra EDC AROS A/S som ledelsen forventer er tilstrækkelig til at servicere selskabets kortfristede gældsforpligtelser i det kommende år.

Derudover henstår gæld til selskabets kapitalejere afdragsfrit indtil parterne er enige om, at selskabet har den nødvendige likviditet til forsvarligt, at kunne afdrage på gælden.

Ledelsen har som følge heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>219.615</b>	<b>212.959</b>
Af- og nedskrivninger		(45.938)	(45.938)
<b>Driftsresultat</b>		<b>173.677</b>	<b>167.021</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.612.756	547
Andre finansielle omkostninger		(184.436)	(176.160)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.601.997</b>	<b>(8.592)</b>
Skat af årets resultat	3	(7.800)	(8.400)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.594.197</b>	<b>(16.992)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	248.878
Overført resultat		1.594.197	(265.870)
		<b>1.594.197</b>	<b>(16.992)</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.706.387	1.752.325
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.706.387</b>	<b>1.752.325</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.586.049	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	971.163
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>14.586.049</b>	<b>971.163</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.292.436</b>	<b>2.723.488</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	5.620
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>5.620</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.292.436</b>	<b>2.729.108</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.594.197	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>248.878</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.719.197</u></b>	<b><u>373.878</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.139.943</u>	<u>1.273.396</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>1.139.943</u></b>	<b><u>1.273.396</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	136.996	130.355
Bankgæld		437.981	523.359
Deposita		90.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.404	19.166
Gæld til tilknyttede virksomheder		688.688	0
Gæld til associerede virksomheder		0	285.135
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.002.130	0
Skyldig selskabsskat		5.938	4.400
Anden gæld		<u>30.159</u>	<u>29.419</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.433.296</u></b>	<b><u>1.081.834</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.573.239</u></b>	<b><u>2.355.230</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.292.436</u></b>	<b><u>2.729.108</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<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	0	248.878	373.878
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(248.878)	(248.878)
Årets resultat	0	1.594.197	0	1.594.197
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.594.197</b>	<b>0</b>	<b>1.719.197</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	547
Dagsværdireguleringer	<u>1.612.756</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.612.756</u></b>	<b><u>547</u></b>

I posten "Andre finansielle indtægter" indgår beløb på 1.612.756 kr., som vedrører opskrivning til dagsværdi på selskabets kapitalandele i EDC AROS A/S i forbindelse med ændring i klassifikation fra "Andre værdipapirer og kapitalandele" til "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>7.800</u>	<u>8.400</u>
	<b><u>7.800</u></b>	<b><u>8.400</u></b>

	<u>Grunde og bygninger</u>
	<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>2.296.910</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.296.910</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(544.585)
Årets afskrivninger	<u>(45.938)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(590.523)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.706.387</u></b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	971.163
Overførsler	14.586.049	(12.973.293)
Tilgange	0	12.002.130
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.586.049</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.586.049</b>	<b>0</b>

Uafskrevet goodwill pr. 31.12.2018 udgør 12.544.069 kr.

Selskabet har derudover en forlodsret til udbytte knyttet til selskabets A-aktier i EDC AROS A/S. Forlodsretten måles til dagsværdi og indgår i regnskabsposten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" med en værdi på 1.407.704 kr.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
EDC AROS A/S	Aarhus	A/S	82,1

### 6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i tidligere regnskabsår betalt direktionens bøde for forsinket indberetning af årsrapporten. Lånene er forrentet med den i året gældende rentesats ifølge selskabslovens § 215 (10,05%). Det maksimale tilgodehavende i regnskabet har udgjort et beløb på 5.620 kr.

Direktionen har indbetalt det fulde mellemværende.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	136.996	130.355	1.139.943	554.192
	<b>136.996</b>	<b>130.355</b>	<b>1.139.943</b>	<b>554.192</b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 31.12.2018 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 31.12.2018 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 9. 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. 31.12.2018 udgør 1.706.387 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, dog med enkelte reklassifikationer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### 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.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet positiv goodwill.

I posten indgår forlodsret til udbytte, der ved først indregning i balancen måles til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser.

Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er fastlagt til 10 år.



## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### **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.