



Anja Ejendomme ApS

Skanderborgvej 189, st.
8260 Viby J
CVR-nr. 29133891

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2020

Jan Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anja Ejendomme ApS
Skanderborgvej 189, st.
8260 Viby J

CVR-nr.: 29133891
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 29.06.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

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.

Aarhus, den 29.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 746 t.kr.

Selskabet modtager efter balancedagen ca. 1,4 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 fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		196.619	219.615
Af- og nedskrivninger		(45.938)	(45.938)
Driftsresultat		150.681	173.677
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.001.941	0
Andre finansielle indtægter		0	1.612.756
Andre finansielle omkostninger		(464.851)	(184.436)
Resultat før skat		687.771	1.601.997
Skat af årets resultat	1	58.666	(7.800)
Årets resultat		746.437	1.594.197
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		746.437	1.594.197
Resultatdisponering		746.437	1.594.197

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		1.660.449	1.706.387
Materielle aktiver	2	1.660.449	1.706.387
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		14.343.822	14.586.049
Finansielle aktiver	3	14.343.822	14.586.049
Anlægsaktiver		16.004.271	16.292.436
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		638.092	0
Tilgodehavender		638.092	0
Omsætningsaktiver		638.092	0
Aktiver		16.642.363	16.292.436

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.340.634	1.594.197
Egenkapital		2.465.634	1.719.197
Gæld til realkreditinstitutter		999.691	1.139.943
Langfristede gældsforpligtelser	4	999.691	1.139.943
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	143.975	136.996
Bankgæld		348.520	437.981
Deposita		94.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	41.404
Gæld til tilknyttede virksomheder		633.969	688.688
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.149.076	12.002.130
Skyldig selskabsskat		577.185	5.938
Anden gæld		210.313	30.159
Kortfristede gældsforpligtelser		13.177.038	13.433.296
Gældsforpligtelser		14.176.729	14.573.239
Passiver		16.642.363	16.292.436
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.594.197	1.719.197
Årets resultat	0	746.437	746.437
Egenkapital ultimo	125.000	2.340.634	2.465.634

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(59.117)	7.800
Regulering vedrørende tidligere år	451	0
	(58.666)	7.800

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.296.910
Kostpris ultimo	2.296.910
Af- og nedskrivninger primo	(590.523)
Årets afskrivninger	(45.938)
Af- og nedskrivninger ultimo	(636.461)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.660.449

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	14.586.049
Tilgange	686.197
Afgange	(559.918)
Kostpris ultimo	14.712.328
Afskrivninger på goodwill	(1.247.742)
Andel af årets resultat	2.460.209
Udbytte	(1.580.973)
Nedskrivninger ultimo	(368.506)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.343.822

Uafskrevet koncerngoodwill pr. 31.12.2019 udgør 11.229.677 kr.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Ved ledelsens fastsættelse af afskrivningsperiode, har ledelsen valgt at tage udgangspunkt i brugstidene, som er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder

med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Det er ledelsens vurdering, at den regnskabsmæssige goodwill er tilknyttet brugstider, som vurderes langsigtede i det der er tale om goodwill tilknyttede markeder, hvor selskabet har en stærk markedsprofil, og hvor der løbende foretages investeringer til imødegå potentialet. Ledelsen vurderer derfor indtjeningsprofilen, som værende af længere varighed.

Baseret på ovenstående har ledelsen vurderet, at det vil være mest retvisende at afskrivningsperioden for goodwill udgør 10 år. Ledelsen vil desuden årligt revurdere brugstiderne, så de afspejler den løbende markeds og indtjeningsprofil.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
EDC AROS A/S	Aarhus	A/S	85,43

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	143.975	136.996	999.691	378.559
	143.975	136.996	999.691	378.559

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med om administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 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. 31.12.2019 udgør 1.660.449 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.

Koncernregnskab

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

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 salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte

virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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.

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

Balancen

Materielle aktiver

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

Forventede brugstider og restværdier 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 i modervirksomhedens regnskab 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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, reguleret for betalt acontoskat.