

# **Ejendomsselskabet Ankerhus A/S**

**Kirkegade 16, 8900 Randers C**

**CVR-nr. 32 09 97 93**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

Knud-aage Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 9. maj 2016

### **Direktion**

Knud-aage Olesen

### **Bestyrelse**

Marga Rosa Olesen  
Formand

Hans-Christian Büttner Olesen

Knud-aage Olesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Ejendomsselskabet Ankerhus A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 9. maj 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Svend Aage Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ankerhus A/S Kirkegade 16 8900 Randers C
	CVR-nr.: 32 09 97 93
	Stiftet: 20. april 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Marga Rosa Olesen, Formand Hans-Christian Büttner Olesen Knud-aage Olesen
<b>Direktion</b>	Knud-aage Olesen
<b>Revision</b>	
<b>Bankforbindelser</b>	Sydbank A/S Sparekassen Kronjylland Danske Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive dansk ejendomsselskab, primært ved udlejning, køb og salg af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 622.658 kr. mod 981.812 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.321.690 kr. mod -2.681.130 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af en nedskrivning på lejlighederne til en forsigtig skønnet dagsværdi baseret på udviklingen i lejeniveauet. Nedskrivningen før skat udgør 6,0 mio. kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>622.658</b>	<b>981.812</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.400.805	-2.152.334
1 Personaleomkostninger	-469.722	-468.686
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	141.025	-616.501
<b>Driftsresultat</b>	<b>-5.106.844</b>	<b>-2.255.709</b>
Andre finansielle indtægter	9.251	752
2 Andre finansielle omkostninger	-879.797	-1.104.466
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.977.390</b>	<b>-3.359.423</b>
3 Skat af årets resultat	1.655.700	678.293
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.321.690</b>	<b>-2.681.130</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-4.321.690	-2.681.130
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.321.690</b>	<b>-2.681.130</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>28.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.000.000</u></b>	<b><u>34.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-24.757	-2.571
5	Tilgodehavende selskabsskat	0	12.562
	Andre tilgodehavender	<u>98.960</u>	<u>5.726</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>74.203</u>	<u>15.717</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.644.962</u>	<u>3.416.476</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.719.165</u></b>	<b><u>3.432.193</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.719.165</u></b>	<b><u>37.432.193</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
7 Overført resultat	6.821.905	11.143.595
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.821.905</u></b>	<b><u>12.143.595</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.397.629	3.140.068
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.397.629</u></b>	<b><u>3.140.068</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Grundejernes Investeringsfond	1.471.908	960.366
Gæld til realkreditinstitutter	13.761.047	15.798.036
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.232.955</u>	<u>16.758.402</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	346.000	132.071
Gæld til pengeinstitutter	0	1.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser	196.121	184.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.890.160	4.448.216
Selskabsskat	86.739	0
Anden gæld	747.656	624.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.266.676</u>	<u>5.390.128</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.499.631</u></b>	<b><u>22.148.530</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.719.165</u></b>	<b><u>37.432.193</u></b>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	456.210	459.946
Andre omkostninger til social sikring	5.040	5.040
Personaleomkostninger i øvrigt	8.472	3.700
	<u><b>469.722</b></u>	<u><b>468.686</b></u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	879.797	1.104.466
	<u><b>879.797</b></u>	<u><b>1.104.466</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	86.739	-12.562
Regulering af udskudt skat	-1.742.439	-665.731
	<u><b>-1.655.700</b></u>	<u><b>-678.293</b></u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	34.000.000	38.900.000
Tilgang i årets løb	903.025	0
Afgang i årets løb	-788.000	-2.220.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>34.115.025</b></u>	<u><b>36.680.000</b></u>
Årets regulering til dagsværdi	-6.115.025	-2.680.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<u><b>-6.115.025</b></u>	<u><b>-2.680.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>28.000.000</b></u>	<u><b>34.000.000</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>5. Tilgodehavende selskabsskat</b>				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2015	12.562	0		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-12.562	-18.775		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-86.739	31.337		
	<u><b>-86.739</b></u>	<u><b>12.562</b></u>		
<b>6. Aktiekapital</b>				
Aktiekapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000		
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>		
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	11.143.595	13.824.725		
Årets overførte overskud eller underskud	-4.321.690	-2.681.130		
	<u><b>6.821.905</b></u>	<u><b>11.143.595</b></u>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	346.000	12.377.046	14.107.046	15.798.036
	<u><b>346.000</b></u>	<u><b>12.377.046</b></u>	<u><b>14.107.046</b></u>	<u><b>15.798.036</b></u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.107 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 28.000 t.kr.				
<b>10. Nærtstående parter</b>				
<b>Ejerforhold</b>				
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:				
Ankerhus Holding ApS, Kirkegade 16, 8900 Randers C				