

Ejendomsselskabet Ankerhus A/S

Kirkegade 16, 8900 Randers C

CVR-nr. 32 09 97 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Knud-Aage Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 18. maj 2017

Direktion

Knud-aage Olesen

Bestyrelse

Marga Rosa Olesen
Formand

Hans-Christian Büttner Olesen

Knud-Aage Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Ejendomsselskabet Ankerhus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ankerhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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.

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 gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager 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 blandt andet 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.

Randers SØ, den 18. maj 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Svend Aage Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ankerhus A/S Kirkegade 16 8900 Randers C
	CVR-nr.: 32 09 97 93
	Stiftet: 20. april 2009
	Hjemsted: Kirkegade 16-18, 8900 Randers C
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marga Rosa Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C, Formand Hans-Christian Büttner Olesen, Kirkegade 18, 04. tv., 8900 Randers C Knud-Aage Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C
Direktion	Knud-aage Olesen, Kirkegade 18, 04. mf., 8900 Randers C
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	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 765.219 kr. mod 622.657 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -14.691 kr. mod -4.321.690 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med 2015, hvor der blev foretaget en nedskrivning til en forsigtig skønnet dagsværdi. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder, der påvirker den finansielle stilling.

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.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 datterselskaber

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

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 forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	765.219	622.657
Værdiregulering af investeringsejendomme	-57.483	-6.083.590
1 Personaleomkostninger	<u>-476.527</u>	<u>-469.722</u>
Driftsresultat	231.209	-5.930.655
Andre finansielle indtægter	646.800	682.785
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-879.960</u>	<u>-729.520</u>
Resultat før skat	-1.951	-5.977.390
3 Skat af årets resultat	<u>-12.740</u>	<u>1.655.700</u>
Årets resultat	<u>-14.691</u>	<u>-4.321.690</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-14.691</u>	<u>-4.321.690</u>
Disponeret i alt	<u>-14.691</u>	<u>-4.321.690</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-2.640	-24.757
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>98.960</u>
Tilgodehavender i alt	<u>-2.640</u>	<u>74.203</u>
Likvide beholdninger	<u>2.020.204</u>	<u>2.644.962</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.017.564</u>	<u>2.719.165</u>
Aktiver i alt	<u>30.017.564</u>	<u>30.719.165</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat	6.807.214	6.821.905
Egenkapital i alt	7.807.214	7.821.905
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.399.369	1.397.629
Hensatte forpligtelser i alt	1.399.369	1.397.629
Gældsforpligtelser		
7 Realkredit Danmark	12.868.076	13.761.047
8 Grundejernes Investeringsfond	1.216.183	1.471.907
Deposita	450.018	472.689
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.534.277	15.705.643
Kortfristet del af langfristet gæld	474.000	346.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.905	196.121
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.263.552	4.890.160
Selskabsskat	11.000	86.739
Anden gæld	390.247	274.968
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.276.704	5.793.988
Gældsforpligtelser i alt	20.810.981	21.499.631
Passiver i alt	30.017.564	30.719.165

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	476.527	469.722
	476.527	469.722
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	879.960	729.520
	879.960	729.520
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	11.000	86.739
Regulering af udskudt skat	1.740	-1.742.439
	12.740	-1.655.700
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016		34.115.025
Kostpris 31. december 2016		34.115.025
Opskrivninger 1. januar 2016		-6.115.025
Opskrivninger 31. december 2016		-6.115.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		28.000.000
	31/12 2016	31/12 2015
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2016	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	6.821.905	11.143.595
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-14.691</u>	<u>-4.321.690</u>
	<u>6.807.214</u>	<u>6.821.905</u>
7. Realkredit Danmark		
Realkredit Danmark i alt	13.214.076	14.107.047
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-346.000</u>	<u>-346.000</u>
	<u>12.868.076</u>	<u>13.761.047</u>
8. Grundejernes Investeringsfond		
Grundejernes Investeringsfond	710.532	808.697
Grundejernes Investeringsfond	529.039	529.039
Grundejernes Investeringsfond	<u>104.612</u>	<u>134.171</u>
	1.344.183	1.471.907
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-128.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.216.183</u>	<u>1.471.907</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.558 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 28.000 t.kr.		