

**Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS**

**Toldbodgade 16, 2.6**

**8930 Randers NØ**

**CVR-nummer 33044119**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. maj 2016



Per Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS  
Toldbodgade 16, 2.6  
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune:	Randers Kommune
CVR-nummer:	33044119
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Per Bilici Sørensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

### Revision

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 16. maj 2016

**Direktionen:**



Per Bilici Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 16. maj 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Flemming Nielsen  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger vedrørende ejendommens drift er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen m.v.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdier.

Bygninger 50 år, Scrapværdi 50 %

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Udlån, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>152.195</b>	<b>145</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.812	-26
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>126.383</b>	<b>119</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-20
	Finansielle indtægter	4.869	7
	Finansielle omkostninger	-30.314	-32
	<b>Resultat før skat</b>	<b>100.938</b>	<b>74</b>
1	Skat af årets resultat	-24.451	-24
	<b>Årets resultat</b>	<b>76.487</b>	<b>50</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	76.487	50
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>76.487</b>	<b>50</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	2.156.069	2.182
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.156.069</b>	<b>2.182</b>
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	46.423	73
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>46.423</b>	<b>73</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.202.492</b>	<b>2.255</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.500	13
	Andre tilgodehavender	1.214	28
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.714</b>	<b>41</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>45.325</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>68.039</b>	<b>41</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.270.531</b>	<b>2.295</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	506.854	430
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>586.854</b>	<b>510</b>
	Hensættelser til udskudt skat	31.191	37
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>31.191</b>	<b>37</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.477.776	1.532
	Periodeafgrænsningsposter	100.110	106
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.577.886</b>	<b>1.638</b>
	Kreditinstitutter	55.000	54
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	12
	Selskabsskat	7.130	44
	Anden gæld	970	1
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>74.600</b>	<b>110</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.683.677</b>	<b>1.785</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.270.531</b>	<b>2.295</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.130	29
Regulering af udskudt skat	<u>-5.679</u>	<u>-6</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>24.451</u></b>	<b><u>24</u></b>

**2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Bilici Brothers IVS	Randers	100%

3 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	430	510
Årets resultat	<u>0</u>	<u>76</u>	<u>76</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>80</u></b>	<b><u>507</u></b>	<b><u>587</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.210.000	1.265
--	-----------	-------

**5 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.156.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 428, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.156.