

# Ankjer Ejendomme II ApS

Søllerød Slotsvej 8, 2840 Holte

CVR-nr. 34 60 27 51

## Årsrapport

# 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

---

Lars Ankjer Jensen  
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	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ankjer Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 12. april 2016

**Direktion**

Lars Ankjer Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ankjer Ejendomme II ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ankjer Ejendomme II ApS 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.

København, den 12. april 2016

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

CVR-nr. 34 88 49 35

Mads Myrtue Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ankjer Ejendomme II ApS Søllerød Slotsvej 8 2840 Holte
	CVR-nr.: 34 60 27 51
	Stiftet: 26. juli 2012
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Ankjer Jensen
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af investeringsejendom. Selskabet ejer ejendommen Sct, Jacobvej 1, 2750, Ballerup, der er en erhvervsejendom.

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

Årets nettoomsætning udgør 800.652 mod 777.334 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.420.752 mod 431.350 sidste år.

### **Ejendommen, t.kr. 7.500:**

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 9,5 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 415, før skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ankjer Ejendomme II ApS 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**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration mv.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

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**

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 38. Dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering af ejendommen på balancedagen på baggrund af en afkastbaseret beregningsmodel.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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**

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

---

Note	2015	2014
Nettoomsætning	800.652	777.334
Andre eksterne omkostninger	-37.945	-28.213
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.251.775	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.014.482</b>	<b>749.121</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.014.482</b>	<b>749.121</b>
Andre finansielle indtægter	141.923	4.564
Øvrige finansielle omkostninger	-105.673	-211.937
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.050.732</b>	<b>541.748</b>
1 Skat af årets resultat	-629.980	-110.398
<b>Årets resultat</b>	<b>2.420.752</b>	<b>431.350</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Overføres til overført resultat	920.752	431.350
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.420.752</b>	<b>431.350</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	7.500.000	5.248.225
Materielle anlægsaktiver i alt	7.500.000	5.248.225
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.500.000</b>	<b>5.248.225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.807	91.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.907.014	1.447.008
Andre tilgodehavender	143.590	108.171
Periodeafgrænsningsposter	10.709	10.593
Tilgodehavender i alt	2.083.120	1.657.433
Likvide beholdninger	1.966	13.292
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.085.086</b>	<b>1.670.725</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.585.086</b>	<b>6.918.950</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
3 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	1.795.402	874.650
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.375.402</b>	<b>954.650</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	525.797	41.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>525.797</b>	<b>41.000</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.989.308	5.359.269
Deposita	113.243	113.243
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.102.551	5.472.512
Kortfristet del af langfristet gæld	297.755	294.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.928
Selskabsskat	132.398	132.398
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	145.183	0
Anden gæld	6.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	581.336	450.788
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.683.887</b>	<b>5.923.300</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>9.585.086</b>	 <b>6.918.950</b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	145.183	88.398
Årets regulering af udskudt skat	484.797	22.000
	<u><b>629.980</b></u>	<u><b>110.398</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>5.248.225</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<u><b>5.248.225</b></u>
Årets opskrivninger		<u>2.251.775</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>		<u><b>2.251.775</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>7.500.000</b></u>
<b>3. Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	874.650	443.300
Årets overførte overskud eller underskud	920.752	431.350
	<u><b>1.795.402</b></u>	<u><b>874.650</b></u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.287.063	5.653.731
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-297.755</u>	<u>-294.462</u>
	<b><u>4.989.308</u></b>	<b><u>5.359.269</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>-4.061.827</u>	<u>-4.445.484</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, t.kr. 5.287, har selskabet stillet sikkerhed i ejendom hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.500 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Ankjer Holding-koncernen. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ankjer Holding ApS, CVR-nr. 26 13 33 43, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.