

Ankjer Ejendomme III ApS

Søllerød Slotsvej 8, 2840 Holte

CVR-nr. 34 73 54 09

Årsrapport

2015

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

Lars Ankjer Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ankjer Ejendomme III 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 III ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ankjer Ejendomme III 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

Selskabet	Ankjer Ejendomme III ApS Søllerød Slotsvej 8 2840 Holte
	CVR-nr.: 34 73 54 09
	Stiftet: 14. november 2011
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Ankjer Jensen
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af investeringsejendom. Selskabet ejer ejendommen Rugvænget 19, 2630 Taastrup, der er en erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.533.865 mod 1.478.038 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 693.067 mod 625.577 sidste år.

Ejendommen, t.kr 12.139:

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 9,2 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 705, 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 III 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 årsregnskabslovens § 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.533.865	1.478.038
Andre eksterne omkostninger	-322.069	-458.984
Dagværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-87.397	0
Driftsresultat	1.124.399	1.019.054
Øvrige finansielle omkostninger	-219.475	-232.043
Resultat før skat	904.924	787.011
1 Skat af årets resultat	-211.857	-161.434
Årets resultat	693.067	625.577
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	693.067	625.577
Disponeret i alt	693.067	625.577

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>12.138.905</u>	<u>12.051.302</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.138.905</u>	<u>12.051.302</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.138.905</u>	<u>12.051.302</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.718	113.949
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>31.735</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.718</u>	<u>145.684</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.626</u>	<u>13.562</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.344</u>	<u>159.246</u>
	Aktiver i alt	<u>12.144.249</u>	<u>12.210.548</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	1.783.264	1.090.197
Egenkapital i alt	1.863.264	1.170.197
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	378.715	279.000
Hensatte forpligtelser i alt	378.715	279.000
 Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.502.436	7.341.379
Deposita	444.576	474.264
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.947.012	7.815.643
Kortfristet del af langfristet gæld	47.234	46.954
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.378	4.594
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.525.558	2.684.193
Selskabsskat	91.434	91.434
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	112.142	0
Anden gæld	166.512	118.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.955.258	2.945.708
Gældsforpligtelser i alt	9.902.270	10.761.351
 Passiver i alt	 12.144.249	 12.210.548
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	112.142	91.434
Årets regulering af udskudt skat	99.715	70.000
	<u>211.857</u>	<u>161.434</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
		<u>11.590.173</u>
Kostpris 1. januar		11.590.173
Tilgang		87.603
		<u>11.677.776</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>11.677.776</u>
		<u>461.129</u>
Opskrivninger 1. januar		461.129
		<u>461.129</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>461.129</u>
		<u>12.138.905</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>12.138.905</u>
3. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.090.197	464.620
Årets overførte overskud eller underskud	693.067	625.577
	<u>1.783.264</u>	<u>1.090.197</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.549.670	7.388.333
Heraf forfalder inden for 1 år	-47.234	-46.954
	<u>7.502.436</u>	<u>7.341.379</u>
	<u>-7.310.585</u>	<u>-7.197.664</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	-7.310.585	-7.197.664

Noter

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, 7.550 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.139 t.kr.

7. **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 administrationsselskabet 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.