

Ankjer Ejendomme IV ApS

Søllerød Slotsvej 8, 2840 Holte

CVR-nr. 35 39 47 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ankjer Ejendomme IV 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 IV ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ankjer Ejendomme IV 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 IV ApS Søllerød Slotsvej 8 2840 Holte
	CVR-nr.: 35 39 47 45
	Stiftet: 1. juli 2013
	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 Industrigrenen 21, 2635 Ishøj, der er en erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.843.026 mod 2.935.815 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 936.883 mod 836.806 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen t.kr. 13.993:

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 11,6 %. En ændring i afkastkravet på minimum 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 635, før skat.

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 IV 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ankjer Ejendomme IV ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.843.026	2.935.815
Andre eksterne omkostninger	<u>-368.360</u>	<u>-1.303.161</u>
Bruttoresultat	1.474.666	1.632.654
Driftsresultat	1.474.666	1.632.654
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-261.389</u>	<u>-529.615</u>
Resultat før skat	1.213.277	1.103.039
1 Skat af årets resultat	<u>-276.394</u>	<u>-266.233</u>
Årets resultat	936.883	836.806
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>936.883</u>	<u>836.806</u>
Disponeret i alt	936.883	836.806

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	13.993.118	13.824.448
Materielle anlægsaktiver i alt	13.993.118	13.824.448
Anlægsaktiver i alt	13.993.118	13.824.448
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	158.385
Andre tilgodehavender	72.814	0
Tilgodehavender i alt	72.814	158.385
Likvide beholdninger	2.187	780
Omsætningsaktiver i alt	75.001	159.165
Aktiver i alt	14.068.119	13.983.613

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	1.773.689	836.806
Egenkapital i alt	1.853.689	916.806
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	159.625	40.000
Hensatte forpligtelser i alt	159.625	40.000
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.030.000	6.030.000
Deposita	729.200	732.745
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.759.200	6.762.745
Gæld til pengeinstitutter	2.043.088	2.063.385
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.190	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.149	1.815
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.590.854	3.913.351
Selskabsskat	226.233	226.233
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	156.769	0
Anden gæld	214.322	52.278
Periodeafgrænsningsposter	7.000	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.295.605	6.264.062
Gældsforpligtelser i alt	12.054.805	13.026.807
Passiver i alt	14.068.119	13.983.613

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	156.769	226.233		
Årets regulering af udskudt skat	119.625	40.000		
	<u>276.394</u>	<u>266.233</u>		
2. Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar		13.824.448		
Tilgang		168.670		
Kostpris 31. december 2015		<u>13.993.118</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>13.993.118</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	836.806	0		
Årets overførte overskud eller underskud	936.883	836.806		
	<u>1.773.689</u>	<u>836.806</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.030.000	6.030.000	6.030.000
Deposita	0	729.200	729.200	732.745
	<u>0</u>	<u>6.759.200</u>	<u>6.759.200</u>	<u>6.762.745</u>

Noter

6. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.993 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 mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ankjer Holding ApS, CVR-nr 26 13 33 43, der er administrationselskabet i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.