

**ANF Ejendomme ApS**

**Friis Hansens Vej 5, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**15. december 2016 - 31. december 2017**

---

**CVR-nr. 38 26 55 63**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2018.

---

Anders Kynde Frederiksen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 15. december 2016 - 31. december 2017**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. december 2016 - 31. december 2017 for ANF Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. maj 2018

### **Direktion**

Anders Kynde Frederiksen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i ANF Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ANF Ejendomme ApS for regnskabsåret 15. december 2016 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 erklæringer**

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 17. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34103

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

ANF Ejendomme ApS  
Friis Hansens Vej 5  
7100 Vejle

CVR-nr.: 38 26 55 63  
Stiftet: 15. december 2016  
Regnskabsår: 15. december - 31. december  
1. regnskabsår

**Direktion**

Anders Kynde Frederiksen, direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

ANF Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom samt andre hertil beslægtede aktiviteter.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 183 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 82 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ANF Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og udgifter i forbindelse med investeringsejendommene, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	15/12 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>183.422</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-9.926
Øvrige finansielle omkostninger	-64.362
<b>Resultat før skat</b>	<b>109.134</b>
Skat af årets resultat	-27.346
<b>Årets resultat</b>	<b>81.788</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	81.788
<b>Disponeret i alt</b>	<b>81.788</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>15/12 2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.898.954	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.898.954</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.898.954</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		355.000	0
Tilgodehavender i alt		<u>355.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		101.075	50.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>456.075</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>12.355.029</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>15/12 2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	81.788	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>131.788</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
1	Gæld til pengeinstitutter	9.607.888	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.607.888</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	200.400	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.649	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.955.503	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	27.346	0
	Anden gæld	408.455	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.615.353</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.223.241</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.355.029</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>2</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>3</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>15/12 2016</u>
<b>1. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	9.808.288	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-200.400</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.607.888</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.800.000</u>	<u>0</u>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.909 t.kr.

## 3. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ANF Holding ApS, CVR-nr. 28 28 59 22 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.