

## Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS

CVR-nummer 33 04 41 19

### Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *5 juni 2013*



Per Bilici Sørensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS  
Toldbodgade 16, 2.6  
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune: Randers Kommune  
CVR-nummer: 33 04 41 19  
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive udlejning af ejendomme.

### Direktion

Per Bilici Sørensen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revision

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS.

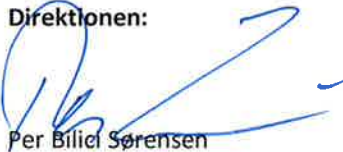
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 30. maj 2013

Direktionen:



Per Bilic Sørensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ankerstjernevej 5 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.


### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 30. maj 2013

**Dansk Revision Randers**

Godkendt Revisionspartnerselskab

  
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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings 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 salgsomkostninger 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 gælds metode 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.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>120.465</b>	<b>107</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-20.000	-20
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>100.465</b>	<b>87</b>
	Finansielle omkostninger	-57.349	-66
	<b>Resultat før skat</b>	<b>43.115</b>	<b>20</b>
1	Skat af årets resultat	-10.850	-6
	<b>Årets resultat</b>	<b>32.265</b>	<b>15</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat primo	5.684	-9
	Overført fra overkurs ved emission	342.758	0
	Årets resultat	32.265	15
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>380.707</b>	<b>6</b>
	Overført resultat ultimo	380.707	6
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>380.707</b>	<b>6</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	1.940.000	1.960
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.940.000</b>	<b>1.960</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.940.000</b>	<b>1.960</b>
	Periodeafgrænsningsposter	8.382	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.382</b>	<b>8</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.382</b>	<b>8</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.948.382</b>	<b>1.968</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overkurs ved emission	0	343
	Overført resultat	380.707	6
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>460.707</b>	<b>428</b>
	Hensættelser til udskudt skat	54.078	59
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>54.078</b>	<b>59</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	756.961	806
	Depositum	65.510	66
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>822.471</b>	<b>872</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	49.615	45
	Kreditinstitutter	535.691	544
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Selskabsskat	9.850	6
	Anden gæld	970	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>611.126</b>	<b>609</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.487.675</b>	<b>1.540</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.948.382</b>	<b>1.968</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	15.850	12
Regulering af udskudt skat	-5.000	-6
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>10.850</b>	<b>6</b>

**2 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	80	343	6	428
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-343	343	0
Årets resultat	0	0	32	32
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>381</b>	<b>461</b>

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

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder over 5 år udgør TDKK 665

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.093.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.940.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 428.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.940.000.