



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**TANK EJENDOMME APS**  
**THORS BAKKE 4 2., 8900 RANDERS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 2. juli 2021

---

Torben Ankerstjerne

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tank Ejendomme ApS Thors Bakke 4 2. 8900 Randers C
	CVR-nr.: 11 77 41 05 Stiftet: 1. december 1987 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Ankerstjerne
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken i Aarhus Åboulevarden 11-13 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Lou Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Tank Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 2. juli 2021

Direktion:

---

Torben Ankerstjerne

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Tank Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tank Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Randers, den 2. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

Jørgen R. Thomassen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne5758

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har fejlagtigt i årsrapporten for 2019 og tidligere år indregnet betalinger til Grundejernes Investeringsfond som en udgift ligesom der var indregnet hensatte forpligtelser vedrørende forpligtelser efter Boligreguleringsloven. Disse fejl er korrigeret i årsrapporten for 2020, og der er indarbejdet tilpasning af sammenligningstallene for 2019. Effekten af disse ændringer udgør en forbedring af årets resultat for 2019 med 116 tkr samt en akkumuleret forøgelse af egenkapitalen med 938 tkr pr. 31. december 2019.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.703.626</b>	<b>1.473.128</b>
Personaleomkostninger.....	1	-344.225	-255.109
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-328.763	121.800
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.030.638</b>	<b>1.339.819</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-351.170	-392.332
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>679.468</b>	<b>947.487</b>
Skat af årets resultat.....	2	-131.999	-208.546
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>547.469</b>	<b>738.941</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	120.000
Overført resultat.....		447.469	618.941
<b>I ALT</b> .....		<b>547.469</b>	<b>738.941</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		29.159.141	32.237.942
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.159.141</b>	<b>32.237.942</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.159.141</b>	<b>32.237.942</b>
Andre tilgodehavender.....	4	1.202.641	1.051.269
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.202.641</b>	<b>1.051.269</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.291.506</b>	<b>124.596</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.494.147</b>	<b>1.175.865</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.653.288</b>	<b>33.413.807</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		7.548.300	7.100.831
Forslag til udbytte.....		100.000	120.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.848.300</b>	<b>7.420.831</b>
Udskudt skat.....		2.134.575	2.123.354
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.134.575</b>	<b>2.123.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.826.540	7.233.578
Banklån.....		15.000.015	15.118.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>19.826.555</b>	<b>22.351.783</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		268.000	318.000
Gæld til pengeinstitutter.....		125.600	118.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		107.994	39.570
Gæld til tilknyttede selskaber.....		130.604	70.654
Selskabsskat.....		120.778	0
Anden gæld.....		781.130	632.221
Periodeafgrænsningsposter.....		309.752	339.394
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.843.858</b>	<b>1.517.839</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.670.413</b>	<b>23.869.622</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.653.288</b>	<b>33.413.807</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	200.000	6.162.771	120.000	6.482.771
Korrektion af fejl.....		938.060		938.060
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....</b>	<b>200.000</b>	<b>7.100.831</b>	<b>120.000</b>	<b>7.420.831</b>
Forslag til resultatdisponering.....		447.469	100.000	547.469
Betalt udbytte.....			-120.000	-120.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>200.000</b>	<b>7.548.300</b>	<b>100.000</b>	<b>7.848.300</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	338.858	250.861	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.367	4.248	
	<b>344.225</b>	<b>255.109</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	120.778	0	
Regulering af udskudt skat.....	11.221	208.546	
	<b>131.999</b>	<b>208.546</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		24.418.796	
Tilgang .....		1.278.963	
Afgang.....		-3.648.033	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>22.049.726</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		7.819.146	
Årets værdireguleringer.....		-328.763	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-380.968	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>7.109.415</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>29.159.141</b>	
Dagsværdi for boligejendomme:			
Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i Randers. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast bygger på den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 98 % jf. de seneste års gennemsnit.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i samme stand i Randers.			
<b>Andre tilgodehavender</b>			<b>4</b>
Selskabet indbetaler til Grundejernes Investeringsfond i medfør af Boligreguleringslovens §18B og disse indbetalinger indregnes under andre tilgodehavender. Dette tilgodehavende, som pr. balancedagen udgør 1.203 tkr, udbetales i forbindelse med afholdelse af vedligeholdelsesudgifter og det er således uvist hvornår beløbet kommer til udbetaling.			

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	<b>5</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.094.540	268.000	3.620.500	7.551.578	
Banklån.....	15.125.615	125.600	10.129.000	15.236.205	
	<b>20.220.155</b>	<b>393.600</b>	<b>13.749.500</b>	<b>22.787.783</b>	

**Eventualposter mv.**
**6**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 48.000 kr. Leasingaftalen har en restløbetid på 1 måned.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for T. Ankerstjerne Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.095 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 29.488 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.845 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. december 2020 udgør 15.264 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tank Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Selskabet har fejlagtigt i årsrapporten for 2019 og tidligere år indregnet betalinger til Grundejernes Investeringsfond som en udgift ligesom der var indregnet hensatte forpligtelser vedrørende forpligtelser efter Boligreguleringsloven. Disse fejl er korrigeret i årsrapporten for 2020 og der er indarbejdet tilpasning af sammenligningstallene for 2019. Effekten af disse ændringer udgør en forbedring af årets resultat for 2019 med 116 tkr samt en akkumuleret forøgelse af egenkapitalen med 938 tkr pr. 31. december 2019.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.