

Andkærhus ApS

Nørre Bygade 25, 7100 Vejle
CVR-nr. 27 28 37 48

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.03.19

Brian Michael Overmark
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Andkærhus ApS
c/o Curo Partner ApS
Nørre Bygade 25
7100 Vejle
Danmark
Telefon: 70 20 13 59
Telefax: 70 20 13 69
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 27 28 37 48
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Brian Michael Overmark

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Andkærhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabets egenkapital er tabt, og vi har konstateret, at selskabets driftsaktivitet må afvikles. På baggrund heraf er årsrapporten i lighed med sidste år aflagt ved brug af nettorealiseringsværdier. Klassifikation og opstilling samt indregning og måling af aktiver og passiver er tilpasset hertil.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. marts 2019

Direktionen

Brian Michael Overmark

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Andkærhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Andkærhus ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 26. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne2310

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, projektudvikling samt udlejning. Selskabet har endvidere aktivitet med investering i pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som nævnt i ledelsespåtegningen er selskabets driftsaktivitet under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealisationsværdier.

Selskabets ejendom er optaget i balancen til skønnet salgsværdi opgjort med basis i en afkastbaseret model.

Ejendomsværdien er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

Det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen. Der føres i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditgivere, og det er ledelsens forventning at den nødvendige kredit kan opnås. Forudsætningen om en kontrolleret afvikling er derfor opretholdt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 83.291.115 mod DKK 439.819 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -8.471.611.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet aflægger regnskab på realisationsbasis, det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Nominel værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.18		500	500.000	10%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18		500	500.000	10%

Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttoresultat	70.065	-207.224
Resultat før dagsværdireguleringer	70.065	-207.224
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	236.537	1.390.000
Resultat af primær drift	306.602	1.182.776
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.586.373	-521.950
³ Andre finansielle indtægter	74.732.689	90.163
Andre finansielle omkostninger	-334.549	-317.770
Resultat før skat	83.291.115	433.219
Skat af årets resultat	0	6.600
Årets resultat	83.291.115	439.819
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	83.291.115	439.819
I alt	83.291.115	439.819

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.000.000	16.690.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	7.000.000	16.690.000
	Anlægsaktiver i alt	7.000.000	16.690.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	195.975
	Andre tilgodehavender	53.571	17.805
	Tilgodehavender i alt	53.571	213.780
	Likvide beholdninger	5.144	0
	Omsætningsaktiver i alt	58.715	213.780
	Aktiver i alt	7.058.715	16.903.780

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	-13.471.611	-96.762.726
	Egenkapital i alt	-8.471.611	-91.762.726
5	Andre hensatte forpligtelser	0	8.533.847
	Hensatte forpligtelser i alt	0	8.533.847
6	Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	9.723.000	2.442.066
6	Deposita	69.454	65.793
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.792.454	6.507.859
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	539.334	9.564.885
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	82.323.649
	Gæld til tilknyttede virksomheder	707.840	707.840
	Anden gæld	490.698	1.028.426
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.737.872	93.624.800
	Gældsforpligtelser i alt	15.530.326	100.132.659
	Passiver i alt	7.058.715	16.903.780

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	5.000.000	-97.202.545	-92.202.545
Forslag til resultatdisponering	0	439.819	439.819
Saldo pr. 31.12.17	5.000.000	-96.762.726	-91.762.726
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	5.000.000	-96.762.726	-91.762.726
Forslag til resultatdisponering	0	83.291.115	83.291.115
Saldo pr. 31.12.18	5.000.000	-13.471.611	-8.471.611

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet aflægger regnskab på realisationsbasis, det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Som nævnt i ledelsespåtegningen er selskabets driftsaktivitet under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealiseringsværdier. Selskabets ejendom er optaget i balancen til skønnet salgsværdi opgjort med basis i en afkastbaseret model.

Ejendomsværdien er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

Det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen. Der føres i øjeblikket forhandlinger med selskabets kreditgivere, og det er ledelsens forventning at den nødvendige kredit kan opnås. Forudsætningen om en kontrolleret afvikling er derfor opretholdt.

	2018 DKK	2017 DKK
3. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	15.402
Renteindtægter i øvrigt	0	77.741
Gældseftergivelse	74.732.689	0
Øvrige finansielle indtægter	0	-2.980
Øvrige finansielle indtægter	74.732.689	74.761
I alt	74.732.689	90.163

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	45.741.060
Afgang i året	-20.176.644
Kostpris pr. 31.12.18	25.564.416
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-29.051.060
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	10.486.644
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-18.564.416
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	7.000.000

Den resterende investeringsejendom er indregnet til en skønsmæssig realisationsværdi. Den skønnede realisationsværdi er baseret på ejendommens størrelse, beliggenhed og generelle stand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

31.12.18	31.12.17
DKK	DKK

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	8.533.847
I alt	0	8.533.847

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Ansvarlig lånekapital	0	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	539.334	7.884.445	10.262.334	12.006.951
Deposita	0	0	69.454	65.793
I alt	539.334	11.884.445	14.331.788	16.072.744

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Byg- og Bolig Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.262 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.000.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.DKK 10.923, der giver pant i investeringsejen- domme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.000 samt øvrige materielle anlægs- aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.400, der giver pant i investeringsejen- domme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.000 samt øvrige materielle anlægs- aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regn- skabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ledelsen har besluttet, at søge selskabet afviklet og som følge heraf sker indregning og måling i lighed med sidste år på realisationsbasis. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligele- des alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 nedenfor for hver enkelt regn- skabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Andre værdipapirer og kapitalandele

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.