

Ankerhus ApS
Kongshusvej 151, Fillerup, 8300 Odder

CVR-nr. 28 86 12 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2017.

Ove Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ankerhus 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 15. juni 2017

Direktion

Ove Thomsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ankerhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ankerhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 15. juni 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ankerhus ApS
Kongshusvej 151
Fillerup
8300 Odder

CVR-nr.: 28 86 12 73
Hjemsted: Fillerup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ove Thomsen, Direktør

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed, samt enhver ifølge direktionens vurdering beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 120.180 mod 660.255 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 225.735 mod 1.671.993 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ankerhus 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til investeringsejendomme, samt andre 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes
dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned-
skrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbyt-
te indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekla-
rationstidspunktet).

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 ind-
komster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i
det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	120.180	660.255
Andre finansielle indtægter	85.044	2.448.322
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-313.260</u>	<u>-247.545</u>
Resultat før skat	-108.036	2.861.032
Skat af årets resultat	<u>333.771</u>	<u>-1.189.039</u>
Årets resultat	<u>225.735</u>	<u>1.671.993</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overføres til overført resultat	<u>122.335</u>	<u>1.570.793</u>
Disponeret i alt	<u>225.735</u>	<u>1.671.993</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>6.192.096</u>	<u>6.192.096</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.192.096</u>	<u>6.192.096</u>
	Andre tilgodehavender	<u>1.696.853</u>	<u>1.603.553</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.696.853</u>	<u>1.603.553</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.888.949</u>	<u>7.795.649</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100.704	63.968
	Tilgodehavende selskabsskat	56.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.701.967</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>156.704</u>	<u>7.765.935</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.971</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>168.675</u>	<u>7.765.935</u>
	Aktiver i alt	<u>8.057.624</u>	<u>15.561.584</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	2.912.368	2.790.033
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	Egenkapital i alt	<u>3.140.768</u>	<u>3.016.233</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	773.230	1.012.474
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>773.230</u>	<u>1.012.474</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.372.296	6.705.806
	Deposita	108.500	79.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.406	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.483.202</u>	<u>6.785.356</u>
5	Gældsforpligtelser	140.000	137.000
	Gæld til pengeinstitutter	3	292.339
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.000	20.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	313.214	2.704.834
	Selskabsskat	0	1.295.533
	Anden gæld	1.166.207	297.815
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.660.424</u>	<u>4.747.521</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.143.626</u>	<u>11.532.877</u>
	Passiver i alt	<u>8.057.624</u>	<u>15.561.584</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2016	2015		
1. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2016	6.192.096	6.192.096		
Kostpris 31. december 2016	6.192.096	6.192.096		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	6.192.096	6.192.096		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	2.790.033	1.219.240		
Årets overførte overskud eller underskud	122.335	1.570.793		
	2.912.368	2.790.033		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2016	101.200	99.800		
Udloddet udbytte	-101.200	-99.800		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200		
	103.400	101.200		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	140.000	1.815.000	2.512.296	6.842.807
Deposita	0	0	108.500	79.550
	140.000	1.815.000	2.620.796	6.922.357

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.192 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 525 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.