

# Ankerhus ApS

Kongshusvej 151

8300 Odder

CVR-nr. 28861273

## Årsrapport

01-01-2015 - 31-12-2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 01-07-2016

---

Ove Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Ankerhus ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Ankerhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 23-06-2016

### **Direktion**

Ove Thomsen  
Direktør

**Ankerhus ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ankerhus ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ankerhus ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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 revisors Etske 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 opstilling 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.

Odder, den 23-06-2016

**3PLUS revision ApS**

CVR-nr. 29197598

Henning Sørensen

Registreret revisor

**Ankerhus ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ankerhus ApS Kongshusvej 151 8300 Odder
<b>CVR-nr.</b>	28861273
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Ove Thomsen, Direktør
<b>Revisor</b>	3PLUS revision ApS Banegårdsgade 13 8300 Odder CVR-nr.: 29197598
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og drifts af fast ejendom samt investering iøvrigt

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 1.671.994, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 15.561.584, og en egenkapital på kr. 3.016.234.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ankerhus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

##### Aktuelle skatteforpligtelser

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



## Ankerhus ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>660.256</b>	<b>726.296</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>660.256</b>	<b>726.296</b>
Finansielle indtægter		2.448.322	40.105
Finansielle omkostninger		-247.545	-222.240
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.861.033</b>	<b>544.161</b>
Skat af årets resultat		-1.189.039	-125.821
<b>Årets resultat</b>		<b>1.671.994</b>	<b>418.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Overført resultat		1.570.794	318.540
		<b>1.671.994</b>	<b>418.340</b>

Ankerhus ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.192.096	10.143.751
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.192.096</b>	<b>10.143.751</b>
Grundejernes Investeringsfond Holsteinsgade		1.603.553	2.776.911
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.603.553</b>	<b>2.776.911</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.795.649</b>	<b>12.920.662</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.968	61.543
Andre tilgodehavender		7.701.967	4.269
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.765.935</b>	<b>65.812</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.765.935</b>	<b>65.812</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.561.584</b>	<b>12.986.474</b>

Ankerhus ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.891.234	1.319.040
<b>Egenkapital</b>	1	<b>3.016.234</b>	<b>1.444.040</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.012.474	1.115.888
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.012.474</b>	<b>1.115.888</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.705.806	6.845.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>6.705.806</b>	<b>6.845.636</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		137.000	358.000
Gæld til banker		292.339	321.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		397.364	529.606
Selskabsskat		1.295.533	98.251
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.704.834	2.273.325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.827.070</b>	<b>3.580.910</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.532.876</b>	<b>10.426.546</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.561.584</b>	<b>12.986.474</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Virksomhedens formål	4		

## Noter

2015

2014

**1. Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat, primo</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	125.000	1.319.040	1.570.794	101.200	-99.800	3.016.234
	<b>125.000</b>	<b>1.319.040</b>	<b>1.570.794</b>	<b>101.200</b>	<b>-99.800</b>	<b>3.016.234</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.705.806	4.328.107	2.000.000
	<b>6.705.806</b>	<b>4.328.107</b>	<b>2.000.000</b>

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med Nordea Bank er tinglyst ejerpantebrev på kr. 525.000 i ejendommen matr. nr. 3AØ Odder by, Odder samt kr. 505.000 i ejendommen matr. nr. 47B Odder by, Odder.  
Selvskyldnerkaution af Ove Thomsen

**4. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje fast ejendom og udleje til beboelse samt erhverv.