

# **Ankerhus ApS**

**Kongshusvej 151, Fillerup, 8300 Odder**

**CVR-nr. 28 86 12 73**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2021.

---

Ove Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 31. maj 2021

**Direktion**

Ove Thomsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Ankerhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ankerhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

Aabyhøj, den 31. maj 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tina Lene Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne28626

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ankerhus ApS Kongshusvej 151 Fillerup 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 86 12 73 Stiftet: 29. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ove Thomsen
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

## 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 474.451 kr. mod -813.096 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 118.619 kr. mod -564.967 kr. sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.

## 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 eksterne omkostninger.

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 og tab på debitorer.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger 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 nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>474.451</b>	<b>-813.096</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-221.898	217.915
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>252.553</b>	<b>-595.181</b>
Andre finansielle indtægter	34.244	23.334
Øvrige finansielle omkostninger	-238.536	-162.119
<b>Resultat før skat</b>	<b>48.261</b>	<b>-733.966</b>
Skat af årets resultat	70.358	168.999
<b>Årets resultat</b>	<b>118.619</b>	<b>-564.967</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overføres til overført resultat	5.619	0
Disponeret fra overført resultat	0	-675.567
<b>Disponeret i alt</b>	<b>118.619</b>	<b>-564.967</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	7.037.458	6.901.418
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.037.458</u>	<u>6.901.418</u>
2 Andre tilgodehavender	247.074	244.637
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>247.074</u>	<u>244.637</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.284.532</u></b>	<b><u>7.146.055</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.202	98.736
Tilgodehavende selskabsskat	8.000	50.000
Andre tilgodehavender	1.161.821	708.041
Tilgodehavender i alt	<u>1.272.023</u>	<u>856.777</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.272.023</u></b>	<b><u>856.777</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.556.555</u></b>	<b><u>8.002.832</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.186.556	1.180.937
Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.424.556</b>	<b>1.416.537</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	699.783	770.141
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>699.783</b>	<b>770.141</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.782.195	1.928.542
Deposita	118.900	118.900
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.901.095	2.047.442
3 Kortfristet del af langfristet gæld	150.000	150.000
Gæld til pengeinstitutter	964.514	728.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.625	42.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.359.587	2.832.517
Anden gæld	9.395	15.519
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.531.121	3.768.712
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.432.216</b>	<b>5.816.154</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.556.555</b>	<b>8.002.832</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	6.604.051	6.238.426
Tilgang i årets løb	357.938	365.625
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>6.961.989</b>	<b>6.604.051</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	297.367	79.452
Årets regulering til dagsværdi	-221.898	217.915
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>75.469</b>	<b>297.367</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>7.037.458</b>	<b>6.901.418</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.095 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.425 t.kr. til 571 t.kr.

## 2. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende er vedrørende Grundejernes Investeringsfond.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.932.195	150.000	1.782.195	1.170.000
Deposita	118.900	0	118.900	0
	<b>2.051.095</b>	<b>150.000</b>	<b>1.901.095</b>	<b>1.170.000</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.932 t.kr., er der givet pant i ejendommen på Holsteingade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.402 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 525 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen med matrikelnr. 3AØ i Odder.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.