

**Ankerhus ApS**  
Kongshusvej 151, Fillerup, 8300 Odder

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2020.

---

Ove Thomsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 19. august 2020

**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 2019 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.

Aarhus, den 19. august 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tina Lene Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne28626

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Ankerhus ApS  
Kongshusvej 151  
Fillerup  
8300 Odder

CVR-nr.: 28 86 12 73  
Stiftet: 29. juni 2005  
Hjemsted: Odder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ove Thomsen

**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 bruttotab udgør -813.096 kr. mod 319.391 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -564.967 kr. mod 77.147 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab 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 mellemværender 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 indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 er 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”.

Investeringsjendomme 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 indkomster 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.

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 nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-813.096</b>	<b>319.391</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	217.915	56.423
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-595.181</b>	<b>375.814</b>
Andre finansielle indtægter	23.334	7.081
Øvrige finansielle omkostninger	-162.119	-249.547
<b>Resultat før skat</b>	<b>-733.966</b>	<b>133.348</b>
Skat af årets resultat	168.999	-56.201
<b>Årets resultat</b>	<b>-564.967</b>	<b>77.147</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Disponeret fra overført resultat	-675.567	-30.853
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-564.967</b>	<b>77.147</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	6.901.418	6.317.878
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.901.418</u>	<u>6.317.878</u>
Andre tilgodehavender	244.637	568.975
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>244.637</u>	<u>568.975</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.146.055</u></b>	<b><u>6.886.853</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.736	49.792
Tilgodehavende selskabsskat	50.000	170.940
Andre tilgodehavender	708.041	0
Tilgodehavender i alt	<u>856.777</u>	<u>220.732</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>856.777</u></b>	<b><u>220.732</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.002.832</u></b>	<b><u>7.107.585</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.180.937	1.856.504
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.416.537</u></b>	<b><u>2.089.504</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	770.141	939.140
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>770.141</u></b>	<b><u>939.140</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.928.542	2.074.400
	Deposita	118.900	99.500
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.047.442</u>	<u>2.173.900</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	150.000	150.000
	Gæld til pengeinstitutter	728.576	640.796
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.100	46.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.832.517	870.444
	Anden gæld	15.519	197.301
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.768.712</u>	<u>1.905.041</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.816.154</u></b>	<b><u>4.078.941</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.002.832</u></b>	<b><u>7.107.585</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2019	6.238.426	6.192.096
Tilgang i årets løb	365.625	46.330
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>6.604.051</b>	<b>6.238.426</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	79.452	23.029
Årets regulering til dagsværdi	217.915	56.423
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>297.367</b>	<b>79.452</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>6.901.418</b>	<b>6.317.878</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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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 1.062 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.417 t.kr. til 589 t.kr.

### 2. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.078.542	150.000	1.928.542	1.320.000
Deposita	118.900	0	118.900	0
	<b>2.197.442</b>	<b>150.000</b>	<b>2.047.442</b>	<b>1.320.000</b>

## Noter

---

### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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.

### **4. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.