

Ankerhus ApS

Kongshusvej 151, Fillerup, 8300 Odder

CVR-nr. 28 86 12 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 16. juni 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. juni 2022

RSM Danmark

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

RSM Danmark 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 295 t.kr. mod 474 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 432 t.kr. mod 119 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	295.408	474.451
Værdiregulering af investeringsejendomme	445.061	-221.898
Resultat før finansielle poster	740.469	252.553
Andre finansielle indtægter	47.876	34.244
Øvrige finansielle omkostninger	-235.138	-238.536
Resultat før skat	553.207	48.261
Skat af årets resultat	-121.407	70.358
Årets resultat	431.800	118.619
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	317.400	5.619
Disponeret i alt	431.800	118.619

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	7.482.518	7.037.458
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.482.518</u>	<u>7.037.458</u>
2 Andre tilgodehavender	0	247.074
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>247.074</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.482.518</u>	<u>7.284.532</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	158.202	102.202
Tilgodehavende selskabsskat	4.000	8.000
Andre tilgodehavender	1.272.933	1.161.821
Periodeafgrænsningsposter	22.648	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.457.783</u>	<u>1.272.023</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.457.783</u>	<u>1.272.023</u>
Aktiver i alt	<u>8.940.301</u>	<u>8.556.555</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.503.956	1.186.556
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Egenkapital i alt	<u>1.743.356</u>	<u>1.424.556</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	821.190	699.783
Hensatte forpligtelser i alt	<u>821.190</u>	<u>699.783</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.636.295	1.782.195
Deposita	118.900	118.900
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.755.195</u>	<u>1.901.095</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	150.000	150.000
Gæld til pengeinstitutter	971.221	964.514
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.625	47.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.430.962	3.359.587
Anden gæld	15.752	9.395
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.620.560</u>	<u>4.531.121</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.375.755</u>	<u>6.432.216</u>
Passiver i alt	<u>8.940.301</u>	<u>8.556.555</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

	2021	2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	6.961.989	6.604.051
Tilgang i årets løb	0	357.938
Kostpris 31. december 2021	6.961.989	6.961.989
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	75.469	297.367
Årets regulering til dagsværdi	445.060	-221.898
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	520.529	75.469
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	7.482.518	7.037.458

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 981 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.743 t.kr. til 762 t.kr.

2. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende pr. 31. december 2020 er vedrørende Grundejernes Investeringsfond.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.786.295	150.000	1.636.295	1.020.000
Deposita	118.900	0	118.900	0
	1.905.195	150.000	1.755.195	1.020.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.786 t.kr., er der givet pant i ejendommen på Holsteingade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.820 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 2021.