



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Ankerhus ApS

Kongshusvej 151, Fillerup, 8300 Odder

CVR-nr. 28 86 12 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024.

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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 4. juli 2024

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 2023 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 4. juli 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug

statsautoriseret revisor
mne33683

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 433 t.kr. mod 102 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 223 t.kr. mod -93 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af at selskabet i året har frasolgt en af selskabets investeringsejendomme.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt værdiregulering af investeringsejendomme. .

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	433.161	102.389
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-88.000	4.982
Driftsresultat	345.161	107.371
Andre finansielle indtægter	57.033	50.647
2 Øvrige finansielle omkostninger	-183.458	-276.415
Resultat før skat	218.736	-118.397
Skat af årets resultat	4.213	25.752
Årets resultat	222.949	-92.645
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	61.000	117.800
Overføres til overført resultat	161.949	0
Disponeret fra overført resultat	0	-210.445
Disponeret i alt	222.949	-92.645

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	634.000	7.610.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>634.000</u>	<u>7.610.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>634.000</u>	<u>7.610.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.875	19.955
Tilgodehavende selskabsskat	0	8.000
Andre tilgodehavender	1.726.966	1.290.264
Periodeafgrænsningsposter	0	23.345
Tilgodehavender i alt	<u>1.771.841</u>	<u>1.341.564</u>
Likvide beholdninger	<u>1.765.301</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.537.142</u>	<u>1.341.564</u>
Aktiver i alt	<u>4.171.142</u>	<u>8.951.564</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.455.460	1.293.511
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	117.800
Egenkapital i alt	1.641.460	1.536.311
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	22.413	795.438
Hensatte forpligtelser i alt	22.413	795.438
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.492.816
Deposita	23.000	139.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.000	1.632.716
Kortfristet del af langfristet gæld	0	150.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.140.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.625	68.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.231.505	3.576.567
Selskabsskat	768.812	0
Anden gæld	456.327	51.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.484.269	4.987.099
Gældsforpligtelser i alt	2.507.269	6.619.815
Passiver i alt	4.171.142	8.951.564

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Noter

	2023	2022
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-88.000	4.982
	-88.000	4.982
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	183.458	276.415
	183.458	276.415
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	7.084.489	6.961.989
Tilgang i årets løb	0	122.500
Afgang i årets løb	-6.104.453	0
Kostpris 31. december 2023	980.036	7.084.489
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	525.511	520.529
Årets regulering til dagsværdi	-88.000	4.982
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-783.547	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-346.036	525.511
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	634.000	7.610.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 113 m² beliggende i Fillerup By, Odder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig	5,75%
Leje pr. m2 for beboelsejendomme: (kr.)	616
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	1.129

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 634 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 51 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 60 t.kr.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2023.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.