

# Ankerhus Invest ApS

## Årsrapport 2019

**CVR: 30509315**

**01.01.2019 – 31.12.2019**

**DALBYVEJ 100, 6000 KOLDING**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 15. juni 2020

---

Dirigent: Peder Kristian Damkjær



**Kolding Herreds  
Landbrugsforening**

**NIELS BOHRS VEJ 2 - 6000 KOLDING • +45 7634 1700 - WWW.KHL.DK**

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2019 for Ankerhus Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. juni 2020

## DIREKTION

---

Peder Kristian Damkjær

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ankerhus Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ankerhus Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af virksomhedens 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 etiske krav 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.

Kolding, den 15. juni 2020

Kolding Herreds Landbrugsforening

CVR nr. 21111511

---

Jørgen Thorø

Registreret revisor

MNE nr. mne16868

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Ankerhus Invest ApS  
Dalbyvej 100  
6000 Kolding

CVR-nr.: 30509315  
Stiftet: 27. marts 2008  
Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## **DIREKTION**

Peder Kristian Damkjær

## **REVISOR**

Kolding Herreds Landbrugsforening  
Niels Bohrs Vej 2  
6000 Kolding

## **PENGEINSTITUT**

Sydbank  
Agtrupvej 2  
6000 kolding

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at investere i ejendomme og værdipapir.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder bl.a. udlejning af ansatte, aktivering af lønudgifter til ombygninger og fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne refusioner fra offentlige myndigheder.

### RESULTATANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedsværdien på balancedagen. Opskrivninger føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger og med fradrag forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på jord og grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

## FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdning består af ejendomme, som er sat til salg.

Ejendommene måles til dagsværdi på balancedagen.

## TILGODEHAVENDER

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

## VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

## LIKVIDE BEHOLDNINGER

Omfatter bankindestående og likvide beholdninger.

## SKYLDIG SKAT 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

## **OMREGNING AF FREMMED VALUTA**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# RESULTATOPGØRELSE

		2019	2018
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.982.502</b>	<b>10.130.308</b>
1	Personaleomkostninger	-704.781	-824.057
	Andre driftsomkostninger	-3.647.291	0
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-369.570</b>	<b>9.306.251</b>
	Indtjening tilknyttet virksomhed	2.083	2.667
	Finansielle indtægter	5.026	5.774
2	Finansielle omkostninger	-193.957	-392.283
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-556.418</b>	<b>8.922.409</b>
	Skat af årets resultat	104.063	-2.187.799
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-452.355</b>	<b>6.734.610</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Opskrivningsreserve efter indre værdis metode	0	2.667
	Overført resultat	-452.355	6.731.943
	<b>Disponering i alt</b>	<b>-452.355</b>	<b>6.734.610</b>

# BALANCE

	2019	2018
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.900.000	6.425.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.900.000</b>	<b>6.425.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	54.750	52.667
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>54.750</b>	<b>52.667</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.954.750</b>	<b>6.477.667</b>
Ejendomme til salg	3.983.000	11.232.000
<b>Varebeholdninger</b>	<b>3.983.000</b>	<b>11.232.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	617.090	1.095.292
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	560	560
<b>Tilgodehavender</b>	<b>617.650</b>	<b>1.095.852</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	153.748	179.081
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>153.748</b>	<b>179.081</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.036.752</b>	<b>4.400.692</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>5.791.150</b>	<b>16.907.625</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.745.900</b>	<b>23.385.292</b>

# BALANCE

		2019	2018
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning	3.145.476	3.261.445
	Reserve efter indre værdis metode	2.667	2.667
	Overført resultat	953.727	1.406.081
	<b>Egenkapital</b>	<b>4.226.870</b>	<b>4.795.193</b>
	Hensættelser til udskudt skat	773.228	1.575.891
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>773.228</b>	<b>1.575.891</b>
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.845.185	7.791.722
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.845.185</b>	<b>7.791.722</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.988	4.676
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	5.898.629	9.217.810
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.900.617</b>	<b>9.222.486</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.745.802</b>	<b>17.014.208</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>12.745.900</b>	<b>23.385.292</b>
4	<b>Eventualforpligtelser</b>		
5	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	-685.851	-805.958
Andre omkostninger til social sikring	-18.930	-18.099
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>-704.781</b>	<b>-824.057</b>
Antal heltidsbeskæftigede	3	3
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-109.409	-120.923
Andre finansielle omkostninger	-84.548	-271.360
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-193.957</b>	<b>-392.283</b>

# NOTER

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Pengeinstitutter	0	-3.422.630
Pante- og gældsbreve	-1.845.185	-4.369.092
Gæld til kreditinstitutter i alt	-1.845.185	-7.791.722
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-1.845.185</b>	<b>-7.791.722</b>

# NOTER

## 4 EVENTUALFORPLIGTELSER

### **SAMBESKATNING**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør på balancedagen t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## 5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

