

# Ankjær Ejendomme ApS

Sundvej 7, 7790 Thyholm

CVR-nr. 31 62 40 96

## Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

---

Jens Ankjær Støttrup  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Torvegade 2 · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>   |                    |
| Ledelsespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |                    |
| Selskabsoplysninger  | 4                  |
| Ledelsesberetning  | 5                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>             |                    |
| Resultatopgørelse  | 6                  |
| Balance  | 7                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 11                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ankjær Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyholm, den 29. maj 2019

### **Direktion**

Jens Ankjær Støttrup  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### **Til anpartshaveren i Ankjær Ejendomme ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ankjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### **Fremhævelser af forhold i regnskabet**

Vi gør opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften som følge af, at der endnu ikke er opnået tilsagn om restrukturering af gælden.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Struer, den 29. maj 2019

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor  
mne9738

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov  
statsautoriseret revisor  
mne42772

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ankjær Ejendomme ApS<br>Sundvej 7<br>7790 Thyholm        |
|                        | CVR-nr.: 31 62 40 96                                     |
|                        | Stiftet: 11. august 2008                                 |
|                        | Hjemsted: Thyholm  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>11. regnskabsår |
| <b>Direktion</b>       | Jens Ankjær Støttrup, Thyholm, direktør                  |
| <b>Revisor</b>         | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S          |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sparekassen Thy  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Støttrup Holding ApS                                     |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i udlejningsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2018 udgjort et underskud på 39 t.kr. mod 9 t.kr. sidste år.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.096 t.kr. mod 2.100 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 4 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -1.697 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -80,9 % af de samlede aktiver på 2.096 t.kr., hvilket er et fald på 2,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -1.697 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Likviditeten vil ligeledes blive presset fremadrettet, idet der skal påbegyndes afvikling af gælden i 2019. Såfremt der ikke opnåes en aftale med kreditgiverne om en restrukturering af gælden, vil selskabet ikke være en going concern. Der vil blive optaget forhandling om restrukturering af gælden snarest.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                       | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>91.344</b>  | <b>109.385</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -10.991        | -10.991        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>80.353</b>  | <b>98.394</b>  |
| Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed   | 3.282          | 2.857          |
| Finansielle omkostninger                          | -110.158       | -110.163       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-26.523</b> | <b>-8.912</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -12.710        | -458           |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-39.233</b> | <b>-9.370</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Disponeret fra overført resultat                  | -39.233        | -9.370         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-39.233</b> | <b>-9.370</b>  |



**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger                      | <u>1.963.315</u>        | <u>1.974.306</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt           | <u>1.963.315</u>        | <u>1.974.306</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <b><u>1.963.315</u></b> | <b><u>1.974.306</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed | 132.832                 | 77.501                  |
|                          | Udskudte skatteaktiver                   | <u>0</u>                | <u>12.710</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                    | <u>132.832</u>          | <u>90.211</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                     | <u>0</u>                | <u>35.731</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <b><u>132.832</u></b>   | <b><u>125.942</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                     | <b><u>2.096.147</u></b> | <b><u>2.100.248</u></b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Passiver</b>                                |                                       | 2018                     | 2017                     |
|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note   |                                       | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                       |                          |                          |
|  | Anpartskapital                        | 125.000                  | 125.000                  |
| 4  | Overført resultat                     | -1.821.661               | -1.782.428               |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>-1.696.661</u></b> | <b><u>-1.657.428</u></b> |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                  |                                       |                          |                          |
| 5  | Gæld til realkreditinstitutter        | 1.759.966                | 1.783.000                |
| 5  | Gæld til pengeinstitutter             | 1.925.000                | 1.925.000                |
| 5  | Deposita                              | 28.800                   | 28.800                   |
|  | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.713.766</u>         | <u>3.736.800</u>         |
| 5  | Gældsforpligtelser                    | 23.034                   | 0                        |
|  | Gæld til pengeinstitutter             | 6.716                    | 0                        |
|  | Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 4.500                    | 4.500                    |
|  | Anden gæld                            | 44.792                   | 16.376                   |
|  | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>79.042</u>            | <u>20.876</u>            |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>3.792.808</u></b>  | <b><u>3.757.676</u></b>  |
|  | <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>2.096.147</u></b>  | <b><u>2.100.248</u></b>  |
| <br><b>1 Usikkerhed om going concern</b>       |                                       |                          |                          |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                       |                          |                          |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                                       |                          |                          |

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Egenkapitalen udgør på balancedagen -1.697 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Likviditeten vil ligeledes blive presset fremadrettet, idet der skal påbegyndes afvikling af gælden i 2019. Såfremt der ikke opnåes en aftale med kreditgiverne om en restrukturering af gælden, vil selskabet ikke være en going concern. Der vil blive optaget forhandling om restrukturering af gælden snarest.

|  | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>                 | <u>1</u>                 |
|  | <u>31/12 2018</u>        | <u>31/12 2017</u>        |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                  |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2018                        | <u>3.715.393</u>         | <u>3.715.393</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>              | <b><u>3.715.393</u></b>  | <b><u>3.715.393</u></b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018           | <u>-1.741.087</u>        | <u>-1.730.096</u>        |
| Årets af- og nedskrivninger                    | <u>-10.991</u>           | <u>-10.991</u>           |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b> | <b><u>-1.752.078</u></b> | <b><u>-1.741.087</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <b><u>1.963.315</u></b>  | <b><u>1.974.306</u></b>  |
| <b>4. Overført resultat</b>                    |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar 2018               | <u>-1.782.428</u>        | <u>-1.773.058</u>        |
| Årets overførte underskud                      | <u>-39.233</u>           | <u>-9.370</u>            |
|  | <b><u>-1.821.661</u></b> | <b><u>-1.782.428</u></b> |

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2018</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2017</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 23.034                      | 1.392.002                      | 1.783.000                        | 1.783.000                        |
| Gæld til pengeinstitutter      | 0                           | 1.925.000                      | 1.925.000                        | 1.925.000                        |
| Deposita                       | 0                           | 0                              | 28.800                           | 28.800                           |
|                                | <u>23.034</u>               | <u>3.317.002</u>               | <u>3.736.800</u>                 | <u>3.736.800</u>                 |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.783 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.963 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Støttrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ankjær Ejendomme 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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende drift af ejendom omfatter reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ankjær Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## **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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.