

# Ankjær Ejendomme ApS

Sundvej 7, 7790 Thyholm

CVR-nr. 31 62 40 96

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

---

Jens Ankjær Støttrup  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyholm, den 13. april 2018

### **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 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 13. april 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9738

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ankjær Ejendomme ApS Sundvej 7 7790 Thyholm
	CVR-nr.: 31 62 40 96
	Stiftet: 11. august 2008
	Hjemsted: Thyholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. 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 2017 udgjort et underskud på -9 t.kr. mod et overskud på 25 t.kr. sidste år. Forklaringen på underskuddet i 2017 skyldes flere omkostninger til vedligeholdelse. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -1.657 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Der forventes et positivt resultat i virksomheden i det kommende år, og der vurderes ikke at være usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende år forventes et uændret aktivitetsniveau fra udlejningsejendommen og et positivt resultat. Som følge heraf forventes en beskeden positiv udvikling i egenkapitalen. Selskabet skal primo 2019 påbegynde afvikling af realkreditgælden. Dette vil med de nuværende gældsforhold ikke være muligt. Der vil derfor blive optaget forhandling om afklaring heraf.

## **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 vedrører drift af ejendom, 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.

#### 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.

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.



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

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


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>109.385</b>	<b>156.019</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.991	-13.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>98.394</b>	<b>142.629</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	2.857	2.476
2 Finansielle omkostninger	-110.163	-113.839
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.912</b>	<b>31.266</b>
Skat af årets resultat	-458	-6.632
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.370</b>	<b>24.634</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	24.634
Disponeret fra overført resultat	-9.370	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.370</b>	<b>24.634</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.974.306</u>	<u>1.985.297</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.974.306</u>	<u>1.985.297</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.974.306</u></b>	<b><u>1.985.297</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	77.501	67.644
	Udskudte skatteaktiver	<u>12.710</u>	<u>13.168</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>90.211</u>	<u>80.812</u>
	Likvide beholdninger	<u>35.731</u>	<u>54.759</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>125.942</u></b>	<b><u>135.571</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.100.248</u></b>	<b><u>2.120.868</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-1.782.428	-1.773.058
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.657.428</u></b>	<b><u>-1.648.058</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.783.000	1.783.000
5	Gæld til pengeinstitutter	1.925.000	1.925.000
5	Deposita	28.800	44.800
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.736.800</u>	<u>3.752.800</u>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.500	0
	Anden gæld	16.376	16.126
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.876</u>	<u>16.126</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.757.676</u></b>	<b><u>3.768.926</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.100.248</u></b>	<b><u>2.120.868</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger	<u>110.163</u>	<u>113.839</u>
	<b><u>110.163</u></b>	<b><u>113.839</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>3.715.393</u>	<u>3.715.393</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>3.715.393</u></b>	<b><u>3.715.393</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	<u>-1.730.096</u>	<u>-1.719.105</u>
Årets af- og nedskrivninger	<u>-10.991</u>	<u>-10.991</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>-1.741.087</u></b>	<b><u>-1.730.096</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.974.306</u></b>	<b><u>1.985.297</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	<u>-1.773.058</u>	<u>-1.797.692</u>
Årets overførte underskud	<u>-9.370</u>	<u>24.634</u>
	<b><u>-1.782.428</u></b>	<b><u>-1.773.058</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.582.828	1.783.000	1.783.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.925.000	1.925.000	1.925.000
Deposita	0	0	28.800	44.800
	<u>0</u>	<u>3.507.828</u>	<u>3.736.800</u>	<u>3.752.800</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 1.974 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.