

---

# *Ankerstjerne Ejendomme ApS*

c/o Niels Ankerstjerne Sloth, Teglbakken 34, 8270  
Højbjerg

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 38 06 44 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/6 2019

Niels Ankerstjerne  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ankerstjerne Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. juni 2019

### **Direktion**

Niels Ankerstjerne Sloth  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ankerstjerne Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ankerstjerne Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 18. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ankerstjerne Ejendomme ApS  
c/o Niels Ankerstjerne Sloth  
Teglbakken 34  
8270 Højbjerg  
E-mail: niels.ankerstjerne@dlapiper.com

CVR-nr.: 38 06 44 87  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Niels Ankerstjerne Sloth

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Andre eksterne omkostninger		-6.375	-5.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-6.375</b>	<b>-5.000</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	1.440.743	0
Finansielle indtægter	3	45.470	7.418
Finansielle omkostninger	4	-497	-21.619
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.479.341</b>	<b>-19.201</b>
Skat af årets resultat	5	-312.722	-11.725
<b>Årets resultat</b>		<b>1.166.619</b>	<b>-30.926</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.166.619	-30.926
		<b>1.166.619</b>	<b>-30.926</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	225.000	1.250.000
Tilgodehavender i associerede virksomheder		4.764.375	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.989.375</b>	<b>1.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.989.375</b>	<b>1.250.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	407.418
Andre tilgodehavender		1.374.528	0
Udskudt skatteaktiv		0	5.822
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.374.528</b>	<b>413.240</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.857</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.422.385</b>	<b>413.240</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.411.760</b>	<b>1.663.240</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.135.693	-30.926
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.185.693</b>	<b>19.074</b>
Selskabsskat		0	17.547
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>17.547</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.914.167	1.621.619
Selskabsskat	8	306.900	0
Anden gæld		5.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.226.067</b>	<b>1.626.619</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.226.067</b>	<b>1.644.166</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.411.760</b>	<b>1.663.240</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Salg Odensegade 26 I/S	1.440.743	0
	<u><b>1.440.743</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	45.470	7.418
	<u><b>45.470</b></u>	<u><b>7.418</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	21.619
Andre finansielle omkostninger	497	0
	<u><b>497</b></u>	<u><b>21.619</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	306.900	17.547
Årets udskudte skat	5.822	-5.822
	<u><b>312.722</b></u>	<u><b>11.725</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.250.000	0
Tilgang i årets løb	225.000	1.250.000
Afgang i årets løb	-1.250.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>225.000</b>	<b>1.250.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Jægergårdsgade 64 Holding ApS	Aarhus	1.000.000	22,50%

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-30.926	19.074
Årets resultat	0	1.166.619	1.166.619
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.135.693</b>	<b>1.185.693</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	17.547
Langfristet del	0	17.547
Inden for 1 år	306.900	0
	<b>306.900</b>	<b>17.547</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Advokatanpartsselskabet TB 34 Holding, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ankerstjerne Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med TB 34 Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter monetære tilgodehavender.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.