

Godkendt Revisionsvirksomhed

Sundvej 35  
8700 Horsens  
Tlf. 7562 4477  
info@revisionhorsens.dk  
www.revisionhorsens.dk

*Ejendomsselskabet Ancherhus ApS  
Kørupvej 12  
8700 Horsens*

*CVR-nr.: 38 63 47 55*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2018 - 30. september 2019*

*(2. regnskabsår)*

---

Revision Horsens er et lokalt revisions- og rådgivningsfirma, der løser kvalitetsopgaver for små og mellemstore virksomheder.

Vi prioriterer uafhængighed, høj kvalitet, faglig kompetence, fortrolighed og personlig kunde-kontakt højt.

Vores kernekompetenceområder er etablering af virksomheder, køb og salg af virksomheder, generationsskifter, selskabskonstruktioner, revision og rådgivning.

---

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 28. februar 2020



Peter Skovgaard Svensson  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Ancherhus ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. februar 2020

**Direktion**



Peter Skovgaard Svensson

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ancherhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ancherhus ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Horsens, den 12. februar 2020

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100



Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ancherhus ApS Kørupvej 12 8700 Horsens
	CVR-nr.: 38 63 47 55
	Stiftet: 10. maj 2017
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Peter Skovgaard Svensson
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Grønlandsvej 5 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed Sundvej 35 8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har bestået i at opføre, købe, sælge samt udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ancherhus ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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 at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>63.747</b>	<b>133.847</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-5.000	-5.001
Andre driftsomkostninger.....	0	-66.606
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>58.747</b>	<b>62.240</b>
Andre finansielle indtægter .....	969	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-193	0
Andre finansielle omkostninger.....	-27.429	-26.291
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>32.094</b>	<b>35.949</b>
Skat af årets resultat.....	-7.293	-8.089
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>24.801</b>	<b>27.860</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	24.801	27.860
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>24.801</b>	<b>27.860</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme .....	1.374.214	1.374.214
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	10.000	15.001
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.384.214</b>	<b>1.389.215</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>1.384.214</b>	<b>1.389.215</b>
Andre tilgodehavender .....	1.000	3.267
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.000</b>	<b>3.267</b>
Likvide beholdninger .....	151.732	224.638
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>152.732</b>	<b>227.905</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.536.946</b>	<b>1.617.120</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

## PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	52.661	27.860
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>102.661</b>	<b>77.860</b>
Prioritetsgæld.....	1.027.342	1.066.012
Deposita.....	24.000	24.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	316.250	362.932
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.367.592</b>	<b>1.452.944</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	40.000	37.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.192	28.565
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	12.319	8.089
Gæld til associerede virksomheder.....	12.182	11.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>66.693</b>	<b>86.316</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.434.285</b>	<b>1.539.260</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.536.946</b>	<b>1.617.120</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	27.860	0
Årets resultat.....	24.801	27.860
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>52.661</b>	<b>27.860</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>102.661</b>	<b>77.860</b>



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.103.960	1.067.342	40.000	-884.215
Deposita .....	24.000	24.000	0	-24.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	362.932	316.250	0	0
	<u>1.490.892</u>	<u>1.407.592</u>	<u>40.000</u>	<u>-908.215</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.067.342, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 andrager kr. 1.374.212.