



## **Ankerhus Ejendomme ApS**

Jellingvej 108  
7100 Vejle

CVR-nr. 42617733

### **Årsrapport 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. december 2023

---

Christian Vestergaard Ankerhus  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Ledelsesberetning                               | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6  |
| Resultatopgørelse                               | 9  |
| Balance   | 10 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12 |
| Noter   | 13 |

**Ankerhus Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ankerhus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. december 2023

**Direktion**

Christian Vestergaard Ankerhus

**Ankerhus Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ankerhus Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ankerhus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Daugård, den 12. december 2023

### **Status Revision**

#### **Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne42894

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

### Udviklingen i 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 skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 118.739, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 5.307.928, og en egenkapital på kr. 174.193.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ankerhus Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

## Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## 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 og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

|                     | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år           | kr. 2.600.000    |

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller

## **Ankerhus Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### **Anden gæld**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Ankerhus Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

|   | Note | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>311.173</b> | <b>160.520</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -49.311        | -39.655        |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>261.862</b> | <b>120.865</b> |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 83             | 0              |
| Andre finansielle omkostninger                    |      | -95.818        | -88.449        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>166.127</b> | <b>32.416</b>  |
| Skat af årets resultat                            |      | -47.388        | -16.962        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>118.739</b> | <b>15.454</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                |                |
| Overført resultat                                 |      | 118.739        | 15.454         |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>118.739</b> | <b>15.454</b>  |

Ankerhus Ejendomme ApS

Balance 30. september 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         |      | 5.019.604        | 4.410.825        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>5.019.604</b> | <b>4.410.825</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>5.019.604</b> | <b>4.410.825</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 4.433            | 9.091            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>4.433</b>     | <b>9.091</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>283.891</b>   | <b>233.825</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>288.324</b>   | <b>242.916</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>5.307.928</b> | <b>4.653.741</b> |

## Ankerhus Ejendomme ApS

### Balance 30. september 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                        |      | 134.193          | 15.454           |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>174.193</b>   | <b>55.454</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 10.000           | 10.000           |
| Selskabsskat                             |      | 47.388           | 16.962           |
| Anden gæld                               |      | 5.076.347        | 4.571.325        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>5.133.735</b> | <b>4.598.287</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>5.133.735</b> | <b>4.598.287</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>5.307.928</b> | <b>4.653.741</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 1    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 2    |                  |                  |

## Ankerhus Ejendomme ApS

### Egenkapitaloppgørelse

|                                       | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022           | 40.000                         | 15.454                       | 55.454         |
| Årets resultat                        | 0                              | 118.739                      | 118.739        |
| <b>Egenkapital 30. september 2023</b> | <b>40.000</b>                  | <b>134.193</b>               | <b>174.193</b> |

## Noter

2022/23

2021/22

### 1. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der udstedt pantebreve nom kr. 101.000 med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.019.604 pr. 30. september 2023.