

*Ankeret ApS
c/o Bo Bjerrum Hansen
Amaliegade 11,1.
1256 København K*

CVR-nr: 78 42 93 13

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

Penneo dokumentnøgle: JQXPD-7LT00-N4Q6T-WXYZ7-4XQ0E-L2KCD

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/5 2019

Bo Bjerrum Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ankeret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den datering

Direktion

Bo Bjerrum Hansen

Til kapitalejerne i Ankeret ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ankeret ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den datering

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Sven-Erik Jensen
Registreret Revisor
mne525

Henning Jensen
Registreret Revisor
mne623

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ankeret ApS
c/o Bo Bjerrum Hansen
Amaliegade 11,1.
1256 København K

CVR-nr.: 78 42 93 13
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bo Bjerrum Hansen

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Lille Strandstræde 2.

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.

Årsregnskabet for Ankeret ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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 tilbageførslers 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration 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, finansielle omkostninger ved, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er domicil og udlejningsejendom som bruges til opbevaring og udlejning. Ejendommen 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ejendommen er tidligere opskrevet i 2014 til offentlig ejendomsvurdering i overensstemmelse med § 41 i Årsregnskabsloven.

Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering er efter modregning af udskudt skat, modposteret direkte på egenkapitalen som en bunden opskrivningshenlæggelse.

Værdiregulering foretaget over opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Hvis det senere konstateres, at grundlaget for opretholdelse af opskrivningen eller en del heraf ikke længere er til stede, vil der ske en tilbageførsel af opskrivningen.

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Scrapværdi udover grundværdi</u> |
|-----------|-----------------|---|
| Bygninger | 50 år | 60% |

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 aktivets 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.

Gældsforpligtelser

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.106.374 | 571.419 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -106.304 | -106.304 |
| Andre driftsomkostninger | -78.550 | 2.044 |
| DRIFTSRESULTAT | 921.520 | 467.159 |
| Andre finansielle indtægter | 4.297 | 10.010 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 504.128 | 161.171 |
| Andre finansielle omkostninger | -154.645 | -342.407 |
| RESULTAT FØR SKAT | 1.275.300 | 295.933 |
| Skat af årets resultat | -280.562 | -136.179 |
| ÅRETS RESULTAT | 994.738 | 159.754 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver | -82.917 | -126.034 |
| Overført resultat | 1.077.655 | 285.788 |
| DISPONERET I ALT | 994.738 | 159.754 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 14.854.077 | 14.960.381 |
| Materielle anlægsaktiver | 14.854.077 | 14.960.381 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 17.382.430 | 16.878.302 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 86.083 | 129.271 |
| Finansielle anlægsaktiver | 17.468.513 | 17.007.573 |
| ANLÆGSAKTIVER | 32.322.590 | 31.967.954 |
| Andre tilgodehavender | 62.402 | 1 |
| Tilgodehavender | 62.402 | 1 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 411.000 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 411.000 | 0 |
| Likvide beholdninger | 674.486 | 616.357 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 1.147.888 | 616.358 |
| AKTIVER | 33.470.478 | 32.584.312 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 210.000 | 210.000 |
| Reserve for opskrivninger | 8.527.513 | 8.610.430 |
| Overført resultat | 4.385.520 | 3.307.865 |
| 1 EGENKAPITAL | 13.123.033 | 12.128.295 |
| Hensættelse til udskudt skat | 2.735.301 | 2.757.173 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 2.735.301 | 2.757.173 |
| Prioritetsgæld | 16.620.211 | 16.764.423 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 16.620.211 | 16.764.423 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 145.000 | 145.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 412.205 | 530.521 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 25.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 74.034 | 0 |
| Selskabsskat | 217.489 | 74.034 |
| Anden gæld | 118.205 | 99.714 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 60.152 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 991.933 | 934.421 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 17.612.144 | 17.698.844 |
| PASSIVER | 33.470.478 | 32.584.312 |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | Primo | Kapital- regulering | Forslag til resul- tatdisponering | Ultimo |
|---------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 1 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital | 210.000 | 0 | 0 | 210.000 |
| Reserve for opskrivninger | 8.610.430 | -82.917 | 0 | 8.527.513 |
| Overført resultat | 3.307.865 | 0 | 1.077.655 | 4.385.520 |
| | <u>12.128.295</u> | <u>-82.917</u> | <u>1.077.655</u> | <u>13.123.033</u> |

Virksomhedskapitalen er fordelt således:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 210 anpartar a' nom. kr. 1.000 | 210.000 |
| | <u>210.000</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 16.909.423 | 16.765.211 | 145.000 | 16.040.000 |
| | <u>16.909.423</u> | <u>16.765.211</u> | <u>145.000</u> | <u>16.040.000</u> |

3 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.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendom med nom. 16.980.000 realkreditpantebreve overfor Nykredit.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Bjerrum Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051036037934

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-05-14 09:54:57Z

NEM ID 

Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-14 09:58:17Z

NEM ID 

Sven-Erik Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:99146434

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-15 12:21:32Z

NEM ID 

Bo Bjerrum Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-051036037934

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-05-15 14:46:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JQXPD-7LT00-N4Q6T-WXYZ7-4XQ0E-L2KCD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>