

Ankeret ApS

Store Kongensgade 83 3 th, 1264 København K
CVR-nr. 78 42 93 13

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.05.25

Bo Bjerrum Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

Ankeret ApS
c/o Bo Bjerrum Hansen
Store Kongensgade 83 3 th
1264 København K
CVR-nr.: 78 42 93 13
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bo Bjerrum Hansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. maj 2025

Direktionen

Bo Bjerrum Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ankeret ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ankeret ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Brøndby, den 23. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henning Jensen

Reg. revisor
MNE-nr. mne623

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.430.931	718.731
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.401.189	-106.304
	Resultat før dagsværdireguleringer	-8.970.258	612.427
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35.933.824	0
	Resultat af primær drift	26.963.566	612.427
2	Finansielle indtægter	290.359	259.625
3	Finansielle omkostninger	-752.175	-456.056
	Resultat før skat	26.501.750	415.996
	Skat af årets resultat	-5.831.413	-38.328
	Årets resultat	20.670.337	377.668
Forslag til resultatdisponering			
	Øvrige lovpligtige reserver	-8.112.928	-82.917
	Overført resultat	28.783.265	460.585
	I alt	20.670.337	377.668

AKTIVER			
Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	
	Grunde og bygninger	0	14.322.557
	Investeringsejendomme	43.200.000	3.340.957
4	Materielle anlægsaktiver i alt	43.200.000	17.663.514
5	Kapitalinteresser	250	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	250	0
	Anlægsaktiver i alt	43.200.250	17.663.514
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.473.601	17.176.516
	Andre tilgodehavender	2.678.480	2.591.269
	Periodeafgrænsningsposter	31	0
6	Tilgodehavender i alt	20.206.112	19.767.785
	Andre værdipapirer og kapitalandele	186.660	177.144
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	186.660	177.144
	Likvide beholdninger	435.809	1.109.434
	Omsætningsaktiver i alt	20.828.581	21.054.363
	Aktiver i alt	64.028.831	38.717.877

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital	210.000	210.000	
Øvrige lovpligtige reserver	0	8.112.928	
Overført resultat	37.506.318	8.723.053	
Egenkapital i alt	37.716.318	17.045.981	
Hensættelser til udskudt skat	8.189.582	2.570.865	
Hensatte forpligtelser i alt	8.189.582	2.570.865	
7 Gæld til realkreditinstitutter	17.072.701	17.172.397	
7 Deposita	443.050	452.255	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.515.751	17.624.652	
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	99.695	96.412	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.302	35.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder	123.578	1.132.024	
Selskabsskat	212.070	123.578	
Anden gæld	114.939	43.744	
Periodeafgrænsningsposter	14.596	45.621	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	607.180	1.476.379	
Gældsforpligtelser i alt	18.122.931	19.101.031	
Passiver i alt	64.028.831	38.717.877	

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovpligtige reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	210.000	8.112.928	8.723.053	17.045.981
Forslag til resultatdisponering	0	-8.112.928	28.783.265	20.670.337
Saldo pr. 31.12.24	210.000	0	37.506.318	37.716.318

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Lille Strandstræde 2 og Amagerbrogade 246B.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	173.260	173.079
Renteindtægter i øvrigt	104.736	71.730
Øvrige finansielle indtægter	12.363	14.816
Øvrige finansielle indtægter	117.099	86.546
I alt	290.359	259.625

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.301	16.116
Renteomkostninger i øvrigt	717.874	439.940
I alt	752.175	456.056

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	3.921.369	3.340.957
Tilgang i året	0	3.850
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-3.921.369	3.921.369
Kostpris pr. 31.12.24	0	7.266.176
Opskrivninger pr. 01.01.24	11.357.925	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-11.357.925	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-956.736	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	956.736	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	35.933.824
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	0	35.933.824
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	43.200.000

5. Kapitalinteresser

Beløb i DKK	Kapitalinteresser
Tilgang i året	250
Kostpris pr. 31.12.24	250
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	250

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	17.884.601	17.176.516
---	------------	------------

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	99.695	15.489.139	17.172.396	17.268.809
Deposita	0	0	443.050	452.255
I alt	99.695	15.489.139	17.615.446	17.721.064

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	43.200.000	186.660
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	35.933.824	9.516

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på afkastbaseret model med diskonteringsfaktor 4%.

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendomme med nom. 18.244.000 til realkreditpantebrev overfor Nykredit samt ejerpantebrev overfor ejerforeningen. .

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	60

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver har tidligere været domicil og udlejnings ejendom som har været brugt til opbevaring og udlejning. Ejendommen måles i balancen i tidligere år til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. I indeværende år har ejendommen ændret karakter til investerings ejendom. Ændringen har betydet at ejendommen i 2024 er opskrevet med kr. 26.477.443.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Ved erhvervelse af kapitalinteresser anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalinteressers identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-regnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalinteresser, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.