

# Ankerhus Projektudvikling ApS

## Årsrapport 2024

**CVR: 41064528**

**01.01.2024 – 31.12.2024**

**DALBYVEJ 100, 6000 KOLDING**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 6. juni 2025

---

Peder Kristian Damkjær



# INDHOLD

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| <b>PÅTEGNINGER</b>           | <b>3</b> |
| Ledelsespåtegning.....       | 3        |
| Revisors erklæring.....      | 4        |
| <b>LEDELSESBERETNING MV.</b> | <b>5</b> |
| Selskabsoplysninger.....     | 5        |
| Ledelsesberetning.....       | 6        |
| <b>ÅRSREGNSKAB</b>           | <b>7</b> |
| Resultatopgørelse.....       | 7        |
| Balance.....                 | 8        |
| Egenkapitalopgørelse.....    | 10       |
| Noter.....                   | 11       |

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2024 for Ankerhus Projektudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. juni 2025

## DIREKTION

---

Peder Kristian Damkjær

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ankerhus Projektudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ankerhus Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 retningslinjer for revisorers etiske adfærd, 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.

Kolding, den 6. juni 2025

Spiras

CVR nr. 21111511

---

Jørgen Fall Thorø

Registreret Revisor

mne16868

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Ankerhus Projektudvikling ApS  
Dalbyvej 100  
6000 Kolding

Telefon:  
CVR-nr.: 41064528  
Stiftet: 08.01.2020  
Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## **DIREKTION**

Peder Kristian Damkjær

## **REVISOR**

Spiras  
Niels Bohrs vej 2  
6000 Kolding

## **PENGEINSTITUT**

Sydbank

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er projekt og ejendomsudvikling.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

|      |   | 2024             | 2023              |
|------|---|------------------|-------------------|
| NOTE |   | KR.              | KR.               |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                      | <b>2.335.072</b> | <b>15.379.555</b> |
|      | Personaleomkostninger                         | -2.178.482       | 0                 |
|      | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                         | <b>156.590</b>   | <b>15.379.555</b> |
|      | Indtægter tilknyttede virksomheder            | 3.439.094        | 0                 |
| 1    | Finansielle indtægter                         | 399.020          | -41.055           |
| 2    | Finansielle omkostninger                      | -45.215          | -5.707            |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>                | <b>3.949.489</b> | <b>15.332.793</b> |
|      | Skat af årets resultat                        | -112.880         | -3.402.784        |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                         | <b>3.836.609</b> | <b>11.930.009</b> |
|      | <b>Resultatdisponering</b>                    |                  |                   |
|      | Opskrivningsreserve efter indre værdis metode | 3.439.094        | 0                 |
|      | Overført resultat                             | 397.515          | 11.930.009        |
|      | <b>Disponering i alt</b>                      | <b>3.836.609</b> | <b>11.930.009</b> |

# BALANCE

|      |  | 2024              | 2023              |
|------|--|-------------------|-------------------|
| NOTE |  | KR.               | KR.               |
|      | <b>Aktiver</b>                               |                   |                   |
| 3    | Grunde og bygninger                          | 587.000           | 587.000           |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>587.000</b>    | <b>587.000</b>    |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 33.008.905        | 0                 |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>33.008.905</b> | <b>0</b>          |
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>33.595.905</b> | <b>587.000</b>    |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 87.002            | 0                 |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.547.643         | 1.504.648         |
|      | Andre tilgodehavender                        | 67.807            | 0                 |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>5.702.452</b>  | <b>1.504.648</b>  |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>10.075.623</b> | <b>10.000.000</b> |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>15.778.075</b> | <b>11.504.648</b> |
|      | <b>AKTIVER</b>                               | <b>49.373.980</b> | <b>12.091.648</b> |

# BALANCE

|  | 2024                                      | 2023              |
|--|---|-------------------|
| NOTE                                     | KR.                                       | KR.               |
| <b>Passiver</b>                          |   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 272.743                                   | 78.500            |
| Overkurs ved emission                    | 28.395.375                                | 0                 |
| Reserve efter indre værdis metode        | 9.535.166                                 | 0                 |
| Overført resultat                        | 6.622.174                                 | 11.927.790        |
| <b>Egenkapital</b>                       | <b>44.825.458</b>                         | <b>12.006.290</b> |
|  |   |                   |
| Gæld til kreditinstitutter               | 69.302                                    | 35.233            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.915                                    | 48.125            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 2.716.739                                 | 2.000             |
| Selskabsskat                             | 991.884                                   | 0                 |
| Anden gæld                               | 756.682                                   | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>4.548.522</b>                          | <b>85.358</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                 | <b>4.548.522</b>                          | <b>85.358</b>     |
| .....                                    |   |                   |
| <b>PASSIVER</b>                          | <b>49.373.980</b>                         | <b>12.091.648</b> |
| .....                                    |   |                   |
| 4  | <b>Eventualforpligtelser mv.</b>          |                   |
| 5  | <b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b> |                   |
| 6  | <b>Anvendt regnskabspraksis</b>           |                   |

# EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                    | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Reserve indre<br>værdi<br>metode | Overført<br>resultat | I alt             |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Primo                              | 78.500                  | 0                        | 0                                | 11.927.790           | 12.006.290        |
| Indbetalt selskabskapital i året   | 194.243                 |                          |                                  |                      | 194.243           |
| Overkurs ved emission i året       |                         | 28.395.375               |                                  |                      | 28.395.375        |
| Dagsværdireg. ført via egenkapital |                         |                          | 6.096.072                        | 0                    | 6.096.072         |
| Forslag til resultatdisponering    |                         |                          | 3.439.094                        | 397.515              | 3.836.609         |
| Valgfri linje                      | 0                       | 0                        | 0                                | -5.703.131           | -5.703.131        |
| <b>Ultimo</b>                      | <b>272.743</b>          | <b>28.395.375</b>        | <b>9.535.166</b>                 | <b>6.622.174</b>     | <b>44.825.458</b> |

# NOTER

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
|   | KR.            | KR.            |
| <b>1 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>          |                |                |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 112.220        | -51.567        |
| Andre finansielle indtægter             | 286.800        | 10.512         |
| <b>Finansielle indtægter</b>            | <b>399.020</b> | <b>-41.055</b> |
| <b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>       |                |                |
| Renteudgifter tilknyttede virksomheder  | -38.692        | 0              |
| Andre finansielle omkostninger          | -6.523         | -5.707         |
| <b>Finansielle omkostninger</b>         | <b>-45.215</b> | <b>-5.707</b>  |

# NOTER

## 3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

|                                  | Grunde & bygninger |
|----------------------------------|--------------------|
| Kostpris, primo                  | 590.000            |
| Tilgang i året                   | 0                  |
| Afgang i året                    | 0                  |
| <b>Kostpris, ultimo</b>          | <b>590.000</b>     |
| Afskrivning, primo               | -3.000             |
| Afskrivning på afhændede aktiver | 0                  |
| Årets afskrivning                | 0                  |
| <b>Afskrivning, ultimo</b>       | <b>-3.000</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>     | <b>587.000</b>     |

# NOTER

## 4 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

### **SAMBESKATNING**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

## 5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

# NOTER

## 6 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

### PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### INDTÆGTER TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Der foretages fuld eliminering af interne avance og tab uden hensyntagen til ejerandel.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i

# NOTER

resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

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 afskrivningen.

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 brug.

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 over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-20 år | 0-20 %    |

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

### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter associerede virksomheder) måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter associerede virksomheder) måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter associerede virksomheder) med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, indregnes forpligtelsen under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter

## NOTER

associerede virksomheder) bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **LIKVIDE BEHOLDNINGER**

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

### **EGENKAPITAL**

#### **RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

#### **SKYLDIG SKAT 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 opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## NOTER

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 forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

