

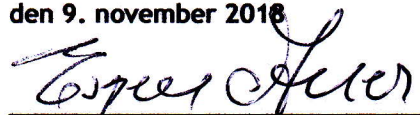


Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANER INVEST APS**  
**KONGEVEJEN 420, ØVERØD, 2840 HOLTE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JUNI 2017 - 31. MAJ 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. november 2018

  
\_\_\_\_\_  
Espen Ager

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Aner Invest ApS  
Kongevejen 420  
Øverød  
2840 Holte

Telefon: +45 40 74 38 68  
E-mail: espen.aner@youmail.dk

CVR-nr.: 14 11 18 32  
Stiftet: 6. april 1990  
Hjemsted: Søllerød  
Regnskabsår: 1. juni 2017 - 31. maj 2018

**Direktion**

Espen Aner

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Pengeinstitut**

Nordea Bank Danmark A/S  
Nicolai Eigtveds Gade 8  
0900 København C

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Aner Invest 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. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.


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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juni 2018 - 31. maj 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. november 2018

Direktion:



Espen Aner

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Aner Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Aner Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


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.

København, den 9. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

  
Jens Haugbyrd  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne6161

  
Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom og investering i form af obligationer og aktier.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været præget af ændringer i kursniveauet på selskabets værdipapirer. Resultatet er opgjort til et underskud på 123.330 kr. og egenkapitalen til 2.294.205.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andre driftsindtægter.....		90.000	90.000
Eksterne omkostninger.....		-224.124	-211.679
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>-134.124</b>	<b>-121.679</b>
Af- og nedskrivninger.....		-45.535	-160.359
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-179.659</b>	<b>-282.038</b>
Andre finansielle indtægter.....		129.123	254.884
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-334.709
Andre finansielle omkostninger.....		-72.794	-23.477
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-123.330</b>	<b>-385.340</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-123.330</b>	<b>-385.340</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte A-anparter.....		38.333	35.000
Udbytte B-anparter.....		134.933	123.200
Overført resultat.....		-296.596	-543.540
<b>I ALT.....</b>		<b>-123.330</b>	<b>-385.340</b>



## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.010.061	2.033.229
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.010.061	2.033.229
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.010.061</b>	<b>2.033.229</b>
Andre tilgodehavender.....		38.877	55.150
Tilgodehavender.....		38.877	55.150
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.248.754	2.521.779
Værdipapirer.....		2.248.754	2.521.779
Likvider.....		41.474	33.208
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.329.105</b>	<b>2.610.137</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.339.166</b>	<b>4.643.366</b>

**BALANCE 31. MAJ**

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.920.939	2.217.534
Forslag til udbytte.....		173.266	158.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>2.294.205</b>	<b>2.575.734</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.000.000	2.000.000
Banklån.....		0	9.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.009.632</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	11.961	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.000	33.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>44.961</b>	<b>58.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.044.961</b>	<b>2.067.632</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.339.166</b>	<b>4.643.366</b>
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

					Note
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016/17: 0)					
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>					 <b>2</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juni 2017 .....				4.008.975	
Tilgang.....				22.364	
<b>Kostpris 31. maj 2018 .....</b>				<b>4.031.339</b>	
 Af- og nedskrivninger 1. juni 2017 .....				1.975.923	
Årets afskrivninger .....				45.355	
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2018 .....</b>				<b>2.021.278</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2018.....</b>				<b>2.010.061</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>3</b>
	Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
	kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. juni 2017.....	200.000	2.217.535	158.200	2.575.735	
Betalt udbytte.....			-158.200	-158.200	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-296.596	173.266	-123.330	
 <b>Egenkapital 31. maj 2018.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.920.939</b>	<b>173.266</b>	<b>2.294.205</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>4</b>
	1/6 2017	31/5 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.000.000	2.000.000	0	2.000.000	
Banklån.....	34.632	11.961	11.961	0	
	<b>2.034.632</b>	<b>2.011.961</b>	<b>11.961</b>	<b>2.000.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualaktiver</b>					
Negativ udskudt skat udgør 485 t.kr. som aktiv. Beløbet er ikke medregnet i selskabets resultat og balance.					
 <b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 2.000.000 kr. er på selskabets faste ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.010.061 kr., tinglyst pantebrev på 2.000.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aner Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring af regnskabsmæssige skøn

Fra og med 2017/18 er der foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for bygninger samt nu fastlæggelse af restværdi for disse, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Bygninger afskrives herefter over en årrække på 50 år med en restværdi på 20%. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2017/18 medført formindskede afskrivninger på 116 t.kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på ligeledes 116 t.kr.

Der er ikke foretaget andre ændringer af regnskabsmæssige skøn eller af regnskabspraksis ved årsregnskabet udarbejdelse.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	20%

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.