

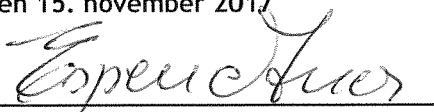


Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

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

ANER INVEST APS
KONGEVEJEN 420, 2840 HOLTE
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2016 - 31. MAJ 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. november 2017



Espen Aner

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Aner Invest ApS Kongevejen 420 2840 Holte
	CVR-nr.: 14 11 18 32 Stiftet: 6. april 1990 Hjemsted: Søllerød Regnskabsår: 1. juni 2016 - 31. maj 2017
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 2016 - 31. maj 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15. november 2017

Direktion:



Espen Aner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Aner Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aner Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 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 15. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor

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 betydelig fremgang på selskabets værdipapirer men af nødvendige nedskrivninger på tilgodevender, hvor efter selskabets resultat er opgjort til et underskud på 385.340 kr. og selskabets egenkapital udgør derfor 2.575.735 kr.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Andre driftsindtægter.....		90.000	90.000
Eksterne omkostninger.....		-211.679	-286.929
BRUTTORESULTAT.....		-121.679	-196.929
Af- og nedskrivninger.....		-160.359	-160.359
DRIFTSRESULTAT.....		-282.038	-357.288
Andre finansielle indtægter.....		254.884	43.912
Nedskrivning af finansielle aktiver.....	2	-334.709	0
Andre finansielle omkostninger.....		-23.477	-321.575
RESULTAT FØR SKAT.....		-385.340	-634.951
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-385.340	-634.951
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte A-anparter.....		35.000	35.000
Udbytte B-anparter.....		123.200	123.200
Anvendt af tidligere års overskud.....		-543.540	-793.151
I ALT.....		-385.340	-634.951

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.033.230	2.193.591
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.033.230	2.193.591
ANLÆGSAKTIVER.....		2.033.230	2.193.591
Andre tilgodehavender.....		55.150	580.187
Tilgodehavender.....		55.150	580.187
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.521.779	2.381.673
Værdipapirer.....		2.521.779	2.381.673
Likvider.....		33.208	51.541
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.610.137	3.013.401
AKTIVER.....		4.643.367	5.206.992

BALANCE 31. MAJ

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		2.217.535	2.761.075
Forslag til udbytte.....		158.200	158.200
EGENKAPITAL.....	4	2.575.735	3.119.275
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.000.000	2.000.000
Banklån.....		9.632	35.842
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.009.632	2.035.842
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	25.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.000	31.875
Kortfristede gældsforpligtelser.....		58.000	51.875
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.067.632	2.087.717
PASSIVER.....		4.643.367	5.206.992
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015/16: 0)				
 		2016/17 kr.		
Særlige poster			2	
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		334.709		
		334.709		
Nedskrivning af finansielle aktiver består af nedskrivninger af tilgodehavender hos andre selskaber som følge af opstået negative egenkapitaler.				
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2016.....		4.008.973		
Kostpris 31. maj 2017.....		4.008.973		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2016.....		1.815.384		
Årets afskrivninger		160.359		
Af- og nedskrivninger 31. maj 2017.....		1.975.743		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017.....		2.033.230		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juni 2016.....	200.000	2.761.075	158.200	3.119.275
Betalt udbytte.....			-158.200	-158.200
Forslag til årets resultatdisponering.....		-543.540	158.200	-385.340
Egenkapital 31. maj 2017.....	200.000	2.217.535	158.200	2.575.735
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/6 2016 gæld i alt	31/5 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.000.000	2.000.000	0	2.000.000
Banklån.....	55.842	34.632	25.000	0
	2.055.842	2.034.632	25.000	2.000.000

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualaktiver	
Negativ udskudt skat vedrørende aktier, nedskrivning af lån og skattemæssigt underskud udgør 458 t.kr. som aktiv. Beløbet er ikke medregnet i selskabet resultat og balance.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for prioritetsgæld på 2.000.000 kr. er på selskabets faste ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.033.230 kr.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aner Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

	Brugtid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.