



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

ANYOS INVEST ApS

Kalkværksvej 1, 2690 Karlslunde

CVR-nr. 17 63 17 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/6 2016



Jette Nagel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ANYOS INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 27. maj 2016

Direktion


Jette Nagel



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i ANYOS INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ANYOS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

København, den 27. maj 2016

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 36 41


Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet ANYOS INVEST ApS
Kalkværksvej 1
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 17 63 17 72
Stiftet: 3. marts 1994
Hjemsted: Karlslunde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jette Nagel

Revisor Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 330 t.kr. mod 331 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 302 t.kr. mod 20 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabet har en stram likviditet, men ledelsen skønner den vil være tilstrækkelig ud fra budgettet af udgifterne for det kommede år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	329.884	330.672
1 Personaleomkostninger	0	-290.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-4.496	18.905
Driftsresultat	325.388	59.577
Andre finansielle indtægter	20.717	32.812
Øvrige finansielle omkostninger	-52.521	-61.308
Resultat før skat	293.584	31.081
Skat af årets resultat	8.663	-10.707
Årets resultat	302.247	20.374
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	650.000
Overføres til overført resultat	302.247	0
Disponeret fra overført resultat	0	-629.626
Disponeret i alt	302.247	20.374



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	7.254.204	7.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.254.204</u>	<u>7.050.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.254.204</u>	<u>7.050.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	15.079	133.615
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltager	0	337.565
	Periodeafgrænsningsposter	16.320	19.201
	Tilgodehavender i alt	<u>31.399</u>	<u>490.381</u>
	Likvide beholdninger	<u>122.626</u>	<u>476.937</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>154.025</u>	<u>967.318</u>
	Aktiver i alt	<u>7.408.229</u>	<u>8.017.318</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	2.635.225	2.332.978
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	650.000
Egenkapital i alt	2.760.225	3.107.978
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.071.714	1.283.937
Hensatte forpligtelser i alt	1.071.714	1.283.937
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.044.046	3.145.928
Deposita	113.760	126.525
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.157.806	3.272.453
Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	88.971
Modtagne forudbetalinger fra kunder	113.760	126.525
Selskabsskat	69.278	64.007
Anden gæld	135.446	73.447
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	418.484	352.950
Gældsforpligtelser i alt	3.576.290	3.625.403
Passiver i alt	7.408.229	8.017.318

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	290.000
	<u>0</u>	<u>290.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	1.791.883	1.791.883
Tilgang i årets løb	204.204	0
Kostpris 31. december 2015	<u>1.996.087</u>	<u>1.791.883</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	5.258.117	5.258.117
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>5.258.117</u>	<u>5.258.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>7.254.204</u>	<u>7.050.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.332.978	2.312.604
Årets overførte overskud eller underskud	302.247	20.374
	<u>2.635.225</u>	<u>2.332.978</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	650.000	0
Udloddet udbytte	-650.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	650.000
	<u>0</u>	<u>650.000</u>



Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	2.600.000	3.144.047	3.234.899
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>113.760</u>	<u>126.525</u>
	<u>100.000</u>	<u>2.600.000</u>	<u>3.257.807</u>	<u>3.361.424</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover prioritetsgæld er der i selskabets ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr., der er pantsat til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANYOS INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme, driftsudgifter fra ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter er indregnet for regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftudgifter fra ejendomme samt omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregenskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkravet fra investor er fastsat til 4,5-5%.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.