



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2019.

Henrik Flemming Pedersen
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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 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 2019

Direktion

Henrik Flemming Pedersen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ANYOS INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ANYOS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 Ethiske 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 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor
mne11651



Selskabsoplysninger

Selskabet

ANYOS INVEST ApS

Kalkværksvej 1

2690 Karlslunde

CVR-nr.: 17 63 17 72

Hjemsted: Karlslunde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Flemming Pedersen

Revisor

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Store Kongensgade 68

1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom. Selskabet har endvidere begrænsede aktiviteter indenfor investering i travheste. Præmieindtægter og driftsudgifter fra sidstnævnte aktivitet, indregnes som en sekundær aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 428.531 kr. mod 351.766 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 654.989 kr. mod 439.299 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	428.531	351.766
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	250.000
Andre driftsomkostninger	-63.940	0
Øvrige finansielle omkostninger	-31.011	-37.869
Resultat før skat	833.580	563.897
Skat af årets resultat	-178.591	-124.598
Årets resultat	654.989	439.299
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	20.000
Overføres til overført resultat	654.989	419.299
Disponeret i alt	654.989	439.299



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	8.211.800	7.711.800
Materielle anlægsaktiver i alt	8.211.800	7.711.800
Anlægsaktiver i alt	8.211.800	7.711.800
Omsætningsaktiver		
2 Aktiver bestemt for salg	35.400	0
Varebeholdninger i alt	35.400	0
Andre tilgodehavender	1.571	376
Periodeafgrænsningsposter	16.318	16.070
Tilgodehavender i alt	17.889	16.446
Likvide beholdninger	310.726	248.231
Omsætningsaktiver i alt	364.015	264.677
Aktiver i alt	8.575.815	7.976.477



Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	3.957.396	3.302.408
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	20.000
Egenkapital i alt	4.082.396	3.447.408
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.346.790	1.239.421
Hensatte forpligtelser i alt	1.346.790	1.239.421
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.735.035	2.839.971
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.735.035	2.839.971
6 Gældsforpligtelser	244.375	242.637
Modtagne forudbetalinger fra kunder	124.775	123.044
Selskabsskat	1.148	42.748
Anden gæld	41.296	41.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	411.594	449.677
Gældsforpligtelser i alt	3.146.629	3.289.648
Passiver i alt	8.575.815	7.976.477
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	1.996.087	1.996.087
Kostpris 31. december 2018	<u>1.996.087</u>	<u>1.996.087</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	5.715.713	5.465.713
Årets regulering til dagsværdi	500.000	250.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>6.215.713</u>	<u>5.715.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>8.211.800</u>	<u>7.711.800</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. På baggrund af dette er afkravet fra investor fastsat til 5,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Aktiver bestemt for salg

Beløbet vedrører køb af travheste bestemt for udvikling og videresalg. Beholdning af andele i travheste er indregnet til kostpris.



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	3.302.407	2.883.109		
Årets overførte overskud eller underskud	654.989	419.299		
	3.957.396	3.302.408		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2018	20.000	0		
Udloddet udbytte	-20.000	0		
Udbytte for regnskabsåret	0	20.000		
	0	20.000		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	105.000	0	2.840.035	2.944.971
Gæld til pengeinstitutter	0	2.300.000	0	0
Deposita	139.375	0	139.375	137.637
	244.375	2.300.000	2.979.410	3.082.608

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.840 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.212 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Gælden til banken udgør t.kr. 0 pr. balancedagen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANYOS INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme, driftsudgifter fra ejendommens drift samt eksterne omkostninger. Endvidere indholder bruttofortjeneste andre driftsindtægter fra præmier fra travheste.

Lejeindtægter og præmieindtægter er indregnet for perioden.

Andre driftsindtægter og driftudgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter. Andre driftsudgifter indeholder udgifter til drift af travheste.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter andele i hestebeholdninger bestemt for udvikling og videresalg. Beholdningerne måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Flemming Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-002702901225

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-06-12 06:02:43Z

NEM ID 

Victor Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-06-12 10:09:39Z

NEM ID 

Henrik Flemming Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-002702901225

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-06-13 10:05:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XZTUD-BVP84-0DOWC-5Q5I4-2AZXV-BKGV4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>