



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 17. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 17. juni 2021

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.

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 402.041 kr. mod 365.861 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 864.099 kr. mod 214.818 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	402.041	365.861
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	0
Andre driftsomkostninger	-173.037	-66.295
Driftsresultat	1.129.004	299.566
2 Øvrige finansielle omkostninger	-21.902	-27.609
Resultat før skat	1.107.102	271.957
Skat af årets resultat	-243.003	-57.139
Årets resultat	864.099	214.818
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	25.000	100.000
Overføres til overført resultat	839.099	114.818
Disponeret i alt	864.099	214.818



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme, dagsværdi	9.111.800	8.211.800
Materielle anlægsaktiver i alt	9.111.800	8.211.800
Anlægsaktiver i alt	9.111.800	8.211.800
Omsætningsaktiver		
4 Aktiver bestemt for salg	63.000	85.400
Varebeholdninger i alt	63.000	85.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.046	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	20.426
Andre tilgodehavender	0	9.395
Periodeafgrænsningsposter	17.795	0
Tilgodehavender i alt	71.841	29.821
Likvide beholdninger	294.886	362.020
Omsætningsaktiver i alt	429.727	477.241
Aktiver i alt	9.541.527	8.689.041



Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.911.313	4.072.214
Foreslået udbytte for regnskabsåret	25.000	100.000
Egenkapital i alt	5.061.313	4.297.214
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.546.094	1.346.323
Hensatte forpligtelser i alt	1.546.094	1.346.323
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.517.091	2.628.635
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.517.091	2.628.635
5 Kortfristet del af langfristet gæld	174.553	246.546
Gæld til pengeinstitutter	414	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.920	125.814
Selskabsskat	15.230	0
Anden gæld	175.912	44.509
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	417.029	416.869
Gældsforpligtelser i alt	2.934.120	3.045.504
Passiver i alt	9.541.527	8.689.041

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	3.957.396	0	4.082.396
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>114.818</u>	<u>100.000</u>	<u>214.818</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	4.072.214	100.000	4.297.214
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>839.099</u>	<u>25.000</u>	<u>864.099</u>
	<u>125.000</u>	<u>4.911.313</u>	<u>25.000</u>	<u>5.061.313</u>



Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	900.000	0
	<u>900.000</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	21.902	27.609
	<u>21.902</u>	<u>27.609</u>
3. Investeringsejendomme, dagsværdi		
Kostpris 1. januar 2020	1.996.087	1.996.087
Kostpris 31. december 2020	<u>1.996.087</u>	<u>1.996.087</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	6.215.713	6.215.713
Årets regulering til dagsværdi, til indregning i resultatopgørelsen	900.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>7.115.713</u>	<u>6.215.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>9.111.800</u>	<u>8.211.800</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, gennemførte handler 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Aktiver bestemt for salg

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



Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2020	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2020	
Gæld til realkreditinstitutter	2.626.124	109.033	2.517.091	2.041.201
Deposita	65.520	65.520	0	0
	2.691.644	174.553	2.517.091	2.041.201

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.112 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 kr. 414 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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Varebeholdninger

Varebeholdning af heste er værdiansat efter ÅRL §38, biologiske aktiver, til dagsværdi efter første indregning. Dagsværdien i året er udtrykket ved realisationsværdien ved evt. afståelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acon-to skatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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 registreret, 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: 93.163.xxx.xxx

2021-06-22 07:23:21Z

NEM ID 

Victor Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET R...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-06-22 07:25:21Z

NEM ID 

Henrik Flemming Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-002702901225

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-28 05:20:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GVJJF-QZGEM-JEIA0-6PTZF-J0B8W-ONP68

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 tidsstemplet 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>