



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023.

---

Henrik Flemming Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 12. juni 2023

### **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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. juni 2023

### **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

Østbanegade 123

2100 København Ø



## 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 257.909 kr. mod -152.857 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 103.042 kr. mod -278.017 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>257.909</b>	<b>-152.857</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-33.250	-142.611
Andre driftsomkostninger	<u>-71.248</u>	<u>-41.508</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>153.411</b>	<b>-336.976</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-24.941</u>	<u>-19.126</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>128.470</b>	<b>-356.102</b>
Skat af årets resultat	<u>-25.428</u>	<u>78.085</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>103.042</u></b>	<b><u>-278.017</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	103.042	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-278.017</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>103.042</u></b>	<b><u>-278.017</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>9.150.000</u>	<u>9.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.150.000</u>	<u>9.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.150.000</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Aktiver bestemt for salg	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	28.000	32.000
	Andre tilgodehavender	0	8.813
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.758</u>	<u>18.937</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48.758</u>	<u>59.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.050</u>	<u>22.505</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>157.808</u></b>	<b><u>147.255</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.307.808</u></b>	<b><u>9.147.255</u></b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.736.338	4.633.296
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.861.338</b>	<b>4.758.296</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.492.720	1.467.210
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.492.720</b>	<b>1.467.210</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.300.895	2.408.102
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.300.895	2.408.102
5 Kortfristet del af langfristet gæld	260.608	261.949
Modtagne forudbetalinger fra kunder	112.420	112.420
Anden gæld	279.827	139.278
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	652.855	513.647
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.953.750</b>	<b>2.921.749</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.307.808</b>	<b>9.147.255</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	4.911.313	25.000	5.061.313
Udloddet udbytte	0	0	-25.000	-25.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-278.017	0	-278.017
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.633.296	0	4.758.296
Årets overførte overskud eller underskud	0	103.042	0	103.042
	<b>125.000</b>	<b>4.736.338</b>	<b>0</b>	<b>4.861.338</b>



## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav, indregnet i resultatopgørelsen	-33.250	-142.611
	<u><b>-33.250</b></u>	<u><b>-142.611</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	24.941	19.126
	<u><b>24.941</b></u>	<u><b>19.126</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.026.898	1.996.087
Tilgang i årets løb	183.250	30.811
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>2.210.148</b></u>	<u><b>2.026.898</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	6.973.102	7.115.713
Årets regulering til dagsværdi, til indregning i resultatopgørelsen	-33.250	-142.611
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<u><b>6.939.852</b></u>	<u><b>6.973.102</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>9.150.000</b></u>	<u><b>9.000.000</b></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 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 så som, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Ejendomme med et negativt afkast, nedskrives til kr. 0.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er et afkastkrav fra investor i København på 3,38%- 3,75% lagt til grund for værdiansættelse af ejendommen.



## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Aktiver bestemt for salg</b>		
Aktiver bestemt for salg	65.000	65.000
	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>

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

## 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.408.383	107.488	2.300.895	1.800.329
Deposita	153.120	153.120	0	0
	<b>2.561.503</b>	<b>260.608</b>	<b>2.300.895</b>	<b>1.800.329</b>

## 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Biologiske aktiver, varebeholdnin- ger</u>
Dagsværdi 31. december 2022	9.150.000	65.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-33.250	0

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.408 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.150 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Gælden til banken udgør kr. 0 pr. balancedagen.

Der mangler jf. tingbogen afmeldt pantebreve t.kr. 320 i ejendom, vedrørende tidligere indfrieede lån.



## 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 ejendommen, driftudgifter fra ejendommenes drift samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes for den periode de vedrører.

Andre driftindtægter og udgifter indeholder poster af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet og vedrører henholdsvis præmieindtægter fra travheste og driftsudgifter til drift af travheste

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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, finansielle omkostninger realiserede og u-realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld.

### 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

### 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.

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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdning af heste er værdiansat efter ÅRL §98, biologiske aktiver, til dagsværdi efter første indregning. Dagsværdien er udtrykket ved realisationsværdien ved evt. afståelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.



## 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### 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.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Flemming Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Flemming Pedersen

Direktør

ID: 6162e59c-0a97-48d0-9487-4f32dbb23b1d

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2023 kl.: 14:16:26

Underskrevet med MitID



## Torben Laurentz Wiberg

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Victor Torben Laurentz Wiberg

Revisor

ID: 1297678658811

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2023 kl.: 09:46:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Flemming Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Flemming Pedersen

Dirigent

ID: 6162e59c-0a97-48d0-9487-4f32dbb23b1d

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 08:32:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: acbf18wPZt250211444

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).