

ANF Enterprises ApS

Lavendelstræde 17 C, 4.
1462 København K
CVR-nr. 27587445

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.12.2017

Dirigent

Navn: Adam Nederby Falbert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.06.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ANF Enterprises ApS
Lavendelstræde 17 C, 4.
1462 København K

CVR-nr.: 27587445
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Adam Nederby Falbert

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for ANF Enterprises ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.12.2017

Direktion

Adam Nederby Falbert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ANF Enterprises ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANF Enterprises ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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 for 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og pantebreve og hermed relateret virksomhed samt at eje aktier og anparter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2016/17 realiseret et overskud på 25.666 t.kr. efter skat, hvilket vurderes at være yderst tilfredsstillende.

Resultatet er i året påvirket af positive resultater i associerede virksomheder, blandt andet som følge af fornuftige ejendomsinvesteringer samt positive resultater i selskabets investeringer i barvirksomheder.

Selskabet forventer et tilsvarende positivt resultat i 2017/18.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Enkelte af selskabets associerede virksomheder investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsrapporterne for disse selskaber. Ved indregning af de associerede selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsejendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(619.812)	(138)
Personaleomkostninger	2	(551.185)	(471)
Driftsresultat		(1.170.997)	(609)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		26.974.803	16.669
Andre finansielle indtægter	3	653.566	1.522
Andre finansielle omkostninger	4	(791.437)	(578)
Resultat før skat		25.665.935	17.004
Skat af årets resultat	5	0	(98)
Årets resultat		25.665.935	16.906
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	2.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		16.438.712	12.671
Overført resultat		4.227.223	2.235
		25.665.935	16.906

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		75.261.773	52.141
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.562.627	4.087
Andre værdipapirer og kapitalandele		400.000	400
Andre tilgodehavender		3.433.527	385
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>82.657.927</u>	<u>57.013</u>
Anlægsaktiver		<u>82.657.927</u>	<u>57.013</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7	10.066.627	9.614
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		77.400	0
Andre tilgodehavender		873.868	1.190
Tilgodehavende selskabsskat		65.000	0
Tilgodehavender		<u>11.082.895</u>	<u>10.804</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.082.895</u>	<u>10.804</u>
Aktiver		<u>93.740.822</u>	<u>67.817</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.109.634	12.671
Overført overskud eller underskud		44.884.196	40.657
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	2.000
Egenkapital		79.118.830	55.453
Skyldig selskabsskat		0	167
Anden gæld		3.730.441	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.730.441	167
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	422.593	0
Bankgæld		10.051.233	11.815
Skyldig selskabsskat		166.679	106
Anden gæld		251.046	276
Kortfristede gældsforpligtelser		10.891.551	12.197
Gældsforpligtelser		14.621.992	12.364
Passiver		93.740.822	67.817
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	12.670.922	40.656.973	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Årets resultat	0	16.438.712	4.227.223	5.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	29.109.634	44.884.196	5.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				55.452.895
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000.000)
Årets resultat				25.665.935
Egenkapital ultimo				79.118.830

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Enkelte af selskabets associerede virksomheder investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i årsrapporterne for disse selskaber. Ved indregning af de associerede selskaber til indre værdi, kan der være en afledt usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, idet dagsværdien af investeringsejendommene i de underliggende årsrapporter opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt afkastkrav mv.

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	543.585	453
Andre omkostninger til social sikring	7.600	7
Andre personaleomkostninger	0	11
	551.185	471
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	126.040	180
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	4.456	0
Øvrige finansielle indtægter	523.070	1.342
	653.566	1.522

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	50.435	0
Renteomkostninger i øvrigt	712.654	567
Øvrige finansielle omkostninger	28.348	11
	791.437	578

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	197
Ændring af udskudt skat	0	(99)
	0	98

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	39.470.160	4.087.213	400.000	385.001
Tilgange	8.689.142	2.452.471	0	3.048.526
Afgange	(2.007.163)	(2.977.057)	0	0
Kostpris ultimo	46.152.139	3.562.627	400.000	3.433.527
Opskrivninger primo	12.670.922	0	0	0
Afskrivninger på goodwill	(258.255)	0	0	0
Andel af årets resultat	27.169.465	0	0	0
Udbytte	(851.400)	0	0	0
Andre reguleringer	(4.120.240)	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(5.500.858)	0	0	0
Opskrivninger ultimo	29.109.634	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.261.773	3.562.627	400.000	3.433.527

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Rekom Group A/S	København	A/S	44,3
Rekom Ejendomme ApS	København	ApS	44,3
Talind 2 ApS	København	ApS	50,0
Provins Invest ApS	København	ApS	50,0
Ydunsgade Invest ApS	København	ApS	50,0
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	ApS	33,0
Custom House ApS	København	ApS	33,0
Fakleco Holding ApS	København	ApS	30,0
Havnens Bygningsudlejning A/S	København	A/S	25,8
Zoto Drift ApS (*)	København	ApS	20,0
Jagtvej 213 ApS	København	ApS	50,0
Rekom Venture ApS	København	ApS	44,3
MAL Investment ApS (*)	København	ApS	33,0

Noter

(*) Selskabet har endnu ikke aflagt årsrapport for 1. regnskabsår.

7. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af det samlede tilgodehavende forventes størstedelen t.kr. først modtaget mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	422.593	3.730.441	1.685.527
	422.593	3.730.441	1.685.527

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkautioner på 130.164 t.kr. vedrørende associerede virksomheders bankgæld.

Selskabet har påtaget sig pro rata selvskyldnerkaution med 25,8% overfor en associeret virksomheds bankgæld. Kautionen dækker både ethvert nuværende og fremtidig mellemværende. Bankgælden udgør 1.100 t.kr. pr. 30. juni 2017.

Selskabet har påtaget sig pro rata selvskyldnerkaution med 25,8% overfor en associeret virksomheds prioritetsgæld med en samlet hovedstol på 25.680 t.kr. Selskabets selvskyldnerkaution er begrænset til selskabets proratoriske ejerandel på 25,8%, svarende til en kaution på 5.875 t.kr.

Anparter i Custom House ApS er pantsat som sikkerhed for gældsforpligtigelser i selskabet. Den bogførte værdi pr. 30.06.2017 af anparterne i Custom House ApS udgør 3.512 t.kr.

Selskabet har angivet en kaution på 4.500 t.kr. overfor en associeret virksomheds gæld. Gælden udgør 3.450 t.kr. pr. 30.06.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser samt årets fakturerede husleje indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de forholdsmæssigt overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.