
Ana Invest ApS

Tonsbakken 3, 2740 Skovlunde

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 82 17 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /5 2019

Mustafa Sahin
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ana Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 3. maj 2019

Direktion

Mustafa Sahin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ana Invest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ana Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 3. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff

statsautoriseret revisor

mne30221

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ana Invest ApS
Tonsbakken 3
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 30 82 17 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. september 2007
Regnskabsår: 12. regnskabsår
Hjemstedskommune: Ballerup

Direktion

Mustafa Sahin

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		7.724.545	4.966.710
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.921.157</u>	<u>-1.120.571</u>
Resultat før finansielle poster		5.803.388	3.846.139
Finansielle indtægter		4.624	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.042.334</u>	<u>-2.068.430</u>
Resultat før skat		2.765.678	1.777.709
Skat af årets resultat	3	<u>-608.449</u>	<u>-391.350</u>
Årets resultat		<u>2.157.229</u>	<u>1.386.359</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>2.157.229</u>	<u>1.386.359</u>
		<u>2.157.229</u>	<u>1.386.359</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		128.529.881	76.669.811
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		705.064	590.245
Materielle anlægsaktiver	4	129.234.945	77.260.056
Anlægsaktiver		129.234.945	77.260.056
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		349.690	203.125
Andre tilgodehavender		242.000	4.867.206
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		120.820	0
Tilgodehavender		712.510	5.070.331
Likvide beholdninger		75.117	197.794
Omsætningsaktiver		787.627	5.268.125
Aktiver		130.022.572	82.528.181

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		130.002	130.000
Overført resultat		7.494.004	5.336.777
Egenkapital	5	7.624.006	5.466.777
Hensættelse til udskudt skat		1.706.075	976.806
Hensatte forpligtelser		1.706.075	976.806
Gæld til realkreditinstitutter		31.110.071	16.883.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.571.624	56.937.586
Deposita		1.836.397	1.498.957
Langfristede gældsforpligtelser	6	115.518.092	75.320.278
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.380.527	520.000
Kreditinstitutter		0	115.260
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	1.875.000	0
Selskabsskat		0	104.060
Anden gæld		1.918.872	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.174.399	764.320
Gældsforpligtelser		120.692.491	76.084.598
Passiver		130.022.572	82.528.181
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af fast ejendom.

2 Finansielle omkostninger

	2018 DKK	2017 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.731.978	1.881.313
Andre finansielle omkostninger	310.356	187.117
	3.042.334	2.068.430

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-120.820	104.060
Årets udskudte skat	729.269	287.290
	608.449	391.350

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	81.008.942	1.243.904
Tilgang i årets løb	53.644.046	252.000
Kostpris 31. december	134.652.988	1.495.904
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.339.131	653.659
Årets afskrivninger	1.783.976	137.181
Ned- og afskrivninger 31. december	6.123.107	790.840
Regnskabsmæssig værdi 31. december	128.529.881	705.064
Afskrives over	50 år	3 - 5 år

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	130.000	5.336.777	5.466.777
Fondsemission	2	-2	0
Årets resultat	0	2.157.229	2.157.229
Egenkapital 31. december	130.002	7.494.004	7.624.006

Selskabskapitalen består af 130 anparter à nominelt DKK 1.000 og 2 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	130.000	130.000	130.000	130.000	125.000
Fondsemission	2	0	0	0	5.000
Selskabskapital 31. december	130.002	130.000	130.000	130.000	130.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	25.775.041	14.833.735
Mellem 1 og 5 år	5.335.030	2.050.000
Langfristet del	31.110.071	16.883.735
Inden for 1 år	1.380.527	520.000
	32.490.598	17.403.735

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	75.071.624	49.437.586
Mellem 1 og 5 år	7.500.000	7.500.000
Langfristet del	82.571.624	56.937.586
Inden for 1 år	1.875.000	0
	84.446.624	56.937.586
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.836.397	1.498.957
Langfristet del	1.836.397	1.498.957
Inden for 1 år	0	0
	1.836.397	1.498.957

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger, DKK 128.529.881.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holding af 1.1.2013 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Overfor selskabets bankforbindelse er der aftalt fuldstændigt solidarisk hæftelse mellem koncernselskaberne.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Holding af 1.1.2013 ApS

Kapitalejer

Øvrige nærtstående parter

Mustafa Sahin

Direktør

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Holding af 1.1.2013 ApS

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ana Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskatter, lovpligtige forsikringer, vedligeholdelsesarbejder, småanskaffelser m.m.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.