



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**ANELYST INVEST APS**

**C/O OLE MORTENSEN, FRISBÆKVEJ 4A, 8766 NØRRE SNEDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 10. april 2024

---

Ole Mortensen

**CVR-NR. 32 15 19 30**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Anelyst Invest ApS c/o Ole Mortensen, Frisbækvej 4A 8766 Nørre Snede
	CVR-nr.: 32 15 19 30
	Stiftet: 15. maj 2009
	Kommune: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Ole Mortensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Anelyst Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 10. april 2024

Direktion:

---

Ole Mortensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Anelyst Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Anelyst Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 10. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23368

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudvikling, herunder rådgivning, projektudvikling og byggeledelse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er negativt hvilket ikke er tilfredsstillende. Der arbejdes på at få tilpasset forretningen, således der kan komme et positivt resultat fremadrettet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>1.086.021</b>	<b>604.746</b>
Personaleomkostninger.....	1	-786.015	-604.031
Af- og nedskrivninger.....	2	-4.509.356	-386.419
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-4.209.350</b>	<b>-385.704</b>
Andre finansielle omkostninger.....	3	-146.726	-125.552
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-4.356.076</b>	<b>-511.256</b>
Skat af årets resultat.....	4	0	34.234
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-4.356.076</b>	<b>-477.022</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.356.076	-477.022
<b>I ALT.....</b>		<b>-4.356.076</b>	<b>-477.022</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		709.827	1.105.418
Indretning af lejede lokaler.....		619.999	4.584.884
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.329.826</b>	<b>5.690.302</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.329.826</b>	<b>5.690.302</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		479.375	424.499
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		0	502.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	34.234
Andre tilgodehavender.....		424.050	167.088
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4.984
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>903.425</b>	<b>1.132.805</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>30.113</b>	<b>25.375</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>933.538</b>	<b>1.158.180</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.263.364</b>	<b>6.848.482</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		920.090	3.076.166
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.045.090</b>	<b>3.201.166</b>
Leasingforpligtelser.....		320.412	363.869
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>320.412</b>	<b>363.869</b>
Leasingforpligtelser.....		43.457	41.495
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		388.360	221.854
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		211.613	2.926.637
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		138.004	17.569
Anden gæld.....		116.428	51.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>897.862</b>	<b>3.283.447</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.218.274</b>	<b>3.647.316</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.263.364</b>	<b>6.848.482</b>
Eventualposter mv.	7		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	125.000	3.076.166	3.201.166
Forslag til resultatdisponering.....		-4.356.076	-4.356.076
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitalforhøjelse.....		2.200.000	2.200.000
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>920.090</b>	<b>1.045.090</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	778.958	598.864	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.057	5.167	
	<b>786.015</b>	<b>604.031</b>	
 <b>Særlige poster</b>			 <b>2</b>
Værdien af anlægsaktiver er nedskrevet til vurderet værdi for selskabet ved den fremadrettede drift. Det er vurderingen at der p.g.a beløbets størrelse er tale om en særlig post. Nedskrivning udover normal afskrivning er på 4,1 mio. kr. Beløbet er i regnskabet indregnet i følgende post:			
Af- og nedskrivninger.....	4.120.456	0	
	<b>4.120.456</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	101.368	95.616	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	45.358	29.936	
	<b>146.726</b>	<b>125.552</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	0	-34.234	
	<b>0</b>	<b>-34.234</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. oktober 2022.....	1.793.685	5.458.193	
Tilgang.....	148.880	0	
Afgang.....	-851.324	-3.776.103	
Kostpris 30. september 2023.....	<b>1.091.241</b>	<b>1.682.090</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	688.267	873.309	
Årets afskrivninger.....	-306.853	188.782	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	<b>381.414</b>	<b>1.062.091</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>	<b>709.827</b>	<b>619.999</b>	
Finansielle leasingaktiver.....	312.000		

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Leasingforpligtelser .....	363.869	43.457	0	405.364	
	<b>363.869</b>	<b>43.457</b>	<b>0</b>	<b>405.364</b>	

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en lejekontrakt, der kan opsiges med 6 måneders varsel.  
Den årlige leje udgør 168 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MORTENSEN HOLDING HORSENS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anelyst Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler.....	25 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.