

Anyways ApS

Haugevej 28
8620 Kjellerup

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/12/2019

Niels Hoberg Olesen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Anyways ApS
Haugevej 28
8620 Kjellerup

CVR-nr: 36981903
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th
8620 Kjellerup
DK Danmark

CVR-nr: 30905652
P-enhed: 1013665741

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for Anyways ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kjellerup, den 02/12/2019

Direktion

Niels Hoberg Olesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Anyways ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Anyways ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter balancen pr. 30. juni 2019 for Anyways ApS og resultatopgørelse for regnskabsåret 2018/19 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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.

Kjellerup, 02/12/2019

Ib Rohde , mne1246

registreret revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET

REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr.: 30905652

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i køb og salg af fast ejendom, investering, udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Virksomhedssammenslutninger

Der er i regnskabsåret foretaget en skattefri fusion mellem søsterselskaberne Anyways ApS (CVR.nr. 36 98 19 03) og Lyager Hauge ApS (CVR.nr. 36 45 91 90) med Anyways ApS som det fortsættende selskab.

Aktivitet og anvendt regnskabspraksis i de to ophørende selskaber er den samme som i det fortsættende selskab.

Fusionen er foretaget med tilbagevirkende kraft pr. 1/7 2018 efter book value-metoden. Sammenligningstal er som følge heraf ikke ændret.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Virksomhedssammenslutninger

Der er i regnskabsåret foretaget en skattefri fusion mellem søsterselskaberne Anyways ApS (CVR.nr. 36 98 19 03) og Lyager Hauge ApS (CVR.nr. 36 45 91 90) med Anyways ApS som det fortsættende selskab.

Aktivitet og anvendt regnskabspraksis i de to ophørende selskaber er den samme som i det fortsættende selskab.

Fusionen er foretaget med tilbagevirkende kraft pr. 1/7 2018 efter book value-metoden. Sammenligningstal er som følge heraf ikke ændret.

Bortset fra ovenstående er det interne regnskab aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, er indregnet med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af skat af

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Frank-Olesen Holding ApS og søsterselskabet Stald Bækgaarden ApS.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid:	Scrapværdi:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

PASSIVER**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme blev til og med regnskabsåret 2015 indregnet til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven er dette ikke længere muligt. I henhold til bekendtgørelse nr. 1849 af 15/12 2015 amortiseres den tidligere forskel mellem nominal restgæld og dagsværdi over gældens restløbetid.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.101.582	424.484
Personaleomkostninger	1	-164.729	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-55.000	-8.000
Resultat af ordinær primær drift		881.853	416.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-105.734
Øvrige finansielle omkostninger		-470.858	-145.104
Ordinært resultat før skat		410.995	165.646
Skat af årets resultat		-102.634	-37.294
Årets resultat		308.361	128.352
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		308.361	128.352
I alt		308.361	128.352

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		17.264.541	9.127.971
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		205.833	23.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.470.374	9.150.971
Andre tilgodehavender		0	517.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	517.500
Anlægsaktiver i alt		17.470.374	9.668.471
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.490	0
Andre tilgodehavender		14.000	201
Tilgodehavender i alt		91.490	201
Likvide beholdninger		8	13.435
Omsætningsaktiver i alt		91.498	13.636
Aktiver i alt		17.561.872	9.682.107

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	50.000
Overført resultat		4.419.040	2.075.365
Egenkapital i alt		4.519.040	2.125.365
Hensættelse til udskudt skat		1.030.000	340.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.030.000	340.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.320.959	3.335.302
Gæld til banker		4.126.834	1.752.317
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.447.793	5.087.619
Gæld til realkreditinstitutter		155.250	116.877
Gæld til banker		2.770.468	1.577.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	67.210
Skyldig selskabsskat		88.928	243.804
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		550.393	118.000
Periodeafgrænsningsposter		0	5.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.565.039	2.129.123
Gældsforpligtelser i alt		12.012.832	7.216.742
Passiver i alt		17.561.872	9.682.107

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	162.604	0
Andre omkostninger til social sikring	2.125	0
	164.729	0

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.476.209	155.250	4.320.959	3.805.012
Kreditinstitutter	4.441.291	314.457	4.126.834	3.268.498
	8.917.500	469.707	8.447.793	7.073.510

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig rente på 8,2 %.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m².

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Frank-Olesen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 700.000 med pant i ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 420.000 med pant i ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 420.000 med pant i ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i ejendomme.
 Ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i ejendomme.
 Ejerpantebrev kr. 700.000 med pant i ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 1.500.000 med pant i lejlighed.

Til sikkerhed for engagement med Ejerforening, er der afgivet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 20.000 med pant i ejerlejlighed.

Til sikkerhed for engagement med Ejerforening, er der afgivet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 41.000 med pant i ejerlejlighed.

	30/6 2019	30/6 2018
Bogført værdi aktiver	16.079.039	8.192.469
Bogført panterestgæld	8.768.657	6.782.228
Samlede hæftelser	10.742.000	6.851.000

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1