

Anyways ApS

Drejergårdsvej 2
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/12/2017

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	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Anyways ApS
Drejergårdsvej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr: 36981903
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

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 2016/17, som er 2. regnskabsår for selskabet Anyways ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om de alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 09/08/2017

Direktion

Niels Hoberg Olesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Anyways ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anyways ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410,3, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

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 FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden om 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, 09/08/2017

Ib Rohde
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 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.

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.

Årsrapporten er udover nedenstående praksisændring aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven ændres målingen af selskabets gæld til amortiseret kostpris fra dagsværdi. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed. Dette har givet en positiv påvirkning af resultat for 2015/16 på t.kr. 30 og en negativ påvirkning af resultat for 2016/17 på t.kr. 45. Egenkapitalen ultimo for 2015/16 er forøget med t.kr. 30 og for 2016/17 reduceret med t.kr. 15.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

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. Der er dog ikke indregnet udskudt skat af eventuel fortjeneste på anparter jf. aktieavancebeskatningsloven.

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.

BALANCEN**ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er værdien 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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af vurdering fra ekstern vurderingsmand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.068.636	179.601
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.000	-1.000
Resultat af ordinær primær drift		1.060.636	178.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.314.618	98.911
Andre finansielle indtægter		11.899	0
Øvrige finansielle omkostninger		-101.660	-67.678
Ordinært resultat før skat		2.285.493	209.834
Skat af årets resultat		-500.510	-47.804
Årets resultat		1.784.983	162.030
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.784.983	162.030
I alt		1.784.983	162.030

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		7.838.244	3.445.079
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31.000	39.000
Materielle anlægsaktiver i alt		7.869.244	3.484.079
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		254.000	34.000
Andre tilgodehavender		142.000	117.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		396.000	151.000
Anlægsaktiver i alt		8.265.244	3.635.079
Likvide beholdninger		13.104	0
Omsætningsaktiver i alt		13.104	0
Aktiver i alt		8.278.348	3.635.079

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.947.013	132.216
Egenkapital i alt		1.997.013	182.216
Hensættelse til udskudt skat		333.000	46.000
Hensatte forpligtelser i alt		333.000	46.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.807.244	2.474.335
Gæld til banker		1.430.518	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	4.237.762	2.474.335
Gæld til realkreditinstitutter		93.297	83.000
Gæld til banker		1.368.712	796.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.256
Skyldig selskabsskat		215.314	1.804
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		24.050	10.000
Periodeafgrænsningsposter		9.200	9.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.710.573	902.714
Gældsforpligtelser i alt		5.948.335	3.377.049
Passiver i alt		8.278.348	3.635.079

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	162.030	212.030
Årets resultat		1.784.983	1.784.983
Egenkapital, ultimo	50.000	1.947.013	1.997.013

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.900.541	93.297	2.807.244	2.432.182
Kreditinstitutter	1.477.058	46.540	1.430.518	1.237.582
	4.377.599	139.837	4.237.762	3.669.764

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig rente på 8 %.

Der er ikke taget højde for inflation.

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

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2016/17	2015/16
Bogført værdi aktiver	6.938.244	2.596.799
Bogført panterestgæld	4.269.253	3.353.789
Samlede hæftelser	5.371.000	2.819.000