

Anyways ApS

Haugevej 28
8620 Kjellerup

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/12/2018

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
Haugevej 28
8620 Kjellerup

CVR-nr: 36981903
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

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 2017/18, som er 3. regnskabsår for selskabet Anyways pS.

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 28/11/2018

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. september 2018 for Anyways ApS, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2017/18 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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.

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, 28/11/2018

Ib Rohde , mne1246

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 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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		424.484	1.068.636
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.000	-8.000
Resultat af ordinær primær drift		416.484	1.060.636
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-105.734	1.314.618
Andre finansielle indtægter		0	11.899
Øvrige finansielle omkostninger		-145.104	-101.660
Ordinært resultat før skat		165.646	2.285.493
Skat af årets resultat		-37.294	-500.510
Årets resultat		128.352	1.784.983
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		128.352	1.784.983
I alt		128.352	1.784.983

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		9.127.971	7.838.244
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.000	31.000
Materielle anlægsaktiver i alt		9.150.971	7.869.244
Andre tilgodehavender		517.500	396.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		517.500	396.000
Anlægsaktiver i alt		9.668.471	8.265.244
Andre tilgodehavender		201	0
Tilgodehavender i alt		201	0
Likvide beholdninger		13.435	13.104
Omsætningsaktiver i alt		13.636	13.104
Aktiver i alt		9.682.107	8.278.348

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.075.365	1.947.013
Egenkapital i alt		2.125.365	1.997.013
Hensættelse til udskudt skat		340.000	333.000
Hensatte forpligtelser i alt		340.000	333.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.335.302	2.807.244
Gæld til banker		1.752.317	1.430.518
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	5.087.619	4.237.762
Gæld til realkreditinstitutter		116.877	93.297
Gæld til banker		1.577.732	1.368.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.210	0
Skyldig selskabsskat		243.804	215.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		118.000	24.050
Periodeafgrænsningsposter		5.500	9.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.129.123	1.710.573
Gældsforpligtelser i alt		7.216.742	5.948.335
Passiver i alt		9.682.107	8.278.348

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	1.947.013	1.997.013
Årets resultat		128.352	128.352
Egenkapital, ultimo	50.000	2.075.365	2.125.365

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.452.179	116.877	3.335.302	2.872.582
Kreditinstitutter	1.799.511	47.194	1.752.317	1.556.534
	5.251.690	164.071	5.087.619	4.429.116

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig rente på 6,2 %.

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

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.

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

Ejerpantebrev kr. 200.000 med pant i ejendom.

Til sikkerhed for engagement med Ejerlejlighedsforening, 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. 20.000 med pant i ejerlejlighed.

	30/6 2018	30/6 2017
Bogført værdi aktiver	8.192.469	6.938.244
Bogført panterestgæld	6.782.228	4.378.860
Samlede hæftelser	6.851.000	5.371.000