



ANATOLIEN INVEST ApS

Linkenkærvej 55
5700 Svendborg

CVR-nr. 35 53 21 02

Årsrapport for 2024
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. januar 2025

Gökhan Basoda
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ANATOLIEN 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. januar 2025

Direktion

Gökhan Basoda
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

ANATOLIEN INVEST ApS
Linkenkærvej 55
5700 Svendborg

CVR-nr.: 35 53 21 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 6. november 2013

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Svendborg

Direktion

Gökhan Basoda, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb/salg af ejendomme, udlejning, samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 335.113, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.763.477.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommernes drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold.

Ejendommernes gennemsnitlige afkastkrav er på 6,5%, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommernes beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2025 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANATOLIEN INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet ** - **, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på **% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		688.656	421.669
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>48.683</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		737.339	421.669
Finansielle indtægter	2	789	144
Finansielle omkostninger	3	<u>-305.209</u>	<u>-142.621</u>
Resultat før skat		432.919	279.192
Skat af årets resultat	4	<u>-97.806</u>	<u>-63.058</u>
Årets resultat		<u>335.113</u>	<u>216.134</u>
		<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>335.113</u>	<u>216.134</u>
		<u>335.113</u>	<u>216.134</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>11.497.084</u>	<u>7.114.020</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.497.084</u>	<u>7.114.020</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.497.084</u>	<u>7.114.020</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.809	45
Selskabsskat		<u>23.476</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>30.285</u>	<u>45</u>
Likvide beholdninger		<u>24.944</u>	<u>550.942</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>55.229</u>	<u>550.987</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.552.313</u></u>	<u><u>7.665.007</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.683.477	3.348.365
Egenkapital	6	<u>3.763.477</u>	<u>3.428.365</u>
Hensættelse til udskudt skat		516.030	505.319
Hensatte forpligtelser i alt		<u>516.030</u>	<u>505.319</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.318.684	3.210.802
Andre kreditinstitutter		857.194	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.175.878</u>	<u>3.210.802</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	207.150	128.111
Banker		404.942	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.910	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		206.418	171.808
Selskabsskat		0	33.402
Anden gæld		26.158	0
Deposita		244.350	187.200
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.096.928</u>	<u>520.521</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.272.806</u>	<u>3.731.323</u>
Passiver i alt		<u>11.552.313</u>	<u>7.665.007</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>48.683</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>48.683</u>	<u>0</u>
	<u>48.683</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>789</u>	<u>144</u>
	<u>789</u>	<u>144</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>305.209</u>	<u>142.621</u>
	<u>305.209</u>	<u>142.621</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	84.524	61.402
Årets udskudte skat	10.711	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>2.571</u>	<u>1.656</u>
	<u>97.806</u>	<u>63.058</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	4.817.113
Tilgang i årets løb	<u>4.334.381</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>9.151.494</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	2.296.907
Årets værdireguleringer	<u>48.683</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>2.345.590</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>11.497.084</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 1 % og 5 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,25 % - 8,25 %. Det kan opgøres til 7,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,3	7,8	8,3
Dagsværdi	12.289.986	11.497.084	10.800.291
Ændring i dagsværdi	792.902	0	-696.793

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 1 % - 5 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 2 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	2,0 %	Basis	-2,0 %
Ændringer i tomgang	kr.	kr.	kr.
Tomgang	4,0	2,0	0,0
Dagsværdi	11.206.245	11.497.084	11.787.923
Ændring i dagsværdi	-290.839	0	290.839

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	3.348.364	3.428.364
Årets resultat	0	335.113	335.113
Egenkapital 31. december 2024	80.000	3.683.477	3.763.477

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.338.913	5.525.834	207.150	4.490.084
Andre kreditinstitutter	0	857.194	0	857.194
	3.338.913	6.383.028	207.150	5.347.278

8 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.383, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 11.497.