

---

# Anyways ApS

**CVR-nr.: 36981903**

Haugevej 28B  
8620 Kjellerup

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/12/2024**

---

**Niels Hoberg Olesen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Anyways ApS  
Haugevej 28B  
8620 Kjellerup

CVR-nr.: 36981903  
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

**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 2023 - 30. juni 2024 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kjellerup, den 29/11/2024

## 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 2024 for Anyways ApS, resultatopgørelse for regnskabsåret 2023/24 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 regnskabsaflæggelse 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 Ethiske 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.

Årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, 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 det interne regnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, den 29/11/2024

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR-nr.: 30905652  
Ib Rohde, mne1246  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning i fast ejendom 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 sidste år og aflægges i danske kr.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, ejendomsskatter, forbrugsafgifter mv

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, bildrift, reklame mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **BALANCEN**

### **ANLÆGSAKTIVER**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme 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	13.500 kr.

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

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **OMSÆTNINGSAKTIVER**

#### **Tilgodehavender**

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

## **PASSIVER**

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventet 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**

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>990.903</b>	<b>863.518</b>
Personaleomkostninger	1	-492.364	-361.239
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-10.333
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>498.539</b>	<b>491.946</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		577.077	942.605
Andre finansielle indtægter		0	163.713
Øvrige finansielle omkostninger		-617.043	-460.124
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>458.573</b>	<b>1.138.140</b>
Skat af årets resultat		-49.406	-196.368
<b>Årets resultat</b>		<b>409.167</b>	<b>941.772</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		409.167	941.772
<b>I alt</b>		<b>409.167</b>	<b>941.772</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		22.629.585	21.972.627
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.500	13.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.643.085</b>	<b>21.986.127</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.643.085</b>	<b>21.986.127</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		83.067	19.217
Andre tilgodehavender		281.000	281.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>364.067</b>	<b>300.217</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>364.067</b>	<b>300.217</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.007.152</b>	<b>22.286.344</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		7.826.853	7.417.686
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.926.853</b>	<b>7.517.686</b>
Hensættelse til udskudt skat		916.000	1.284.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>916.000</b>	<b>1.284.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.151.019	2.092.882
Gæld til banker		7.487.564	6.016.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>8.638.583</b>	<b>8.109.538</b>
Gæld til realkreditinstitutter		45.071	82.993
Gæld til banker		904.559	1.242.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.675	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.861.809	3.519.592
Skyldig selskabsskat		417.406	258.368
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		112.196	139.573
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	132.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.525.716</b>	<b>5.375.120</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.164.299</b>	<b>13.484.658</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.007.152</b>	<b>22.286.344</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Løn og gager	451.155	320.059
Pensionsbidrag	36.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	5.209	5.180
	<b>492.364</b>	<b>361.239</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.196.090	45.071	1.151.019	963.019
Kreditinstitutter	7.654.804	167.240	7.487.564	6.817.595
	<b>8.850.894</b>	<b>212.311</b>	<b>8.638.583</b>	<b>7.780.614</b>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommene består af beboelsesejendomme og ejerlejligheder. Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>. Ved markedsværdivurderingen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på gns. 5,53 %.

Afkastkravene er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommenes beliggenhed mv. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

### 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

	<b>30/6 2024</b>	<b>30/6 2023</b>
Bogført værdi aktiver	19.140.559	18.483.601
Bogført panterestgæld	9.588.213	9.434.844
Samlede hæftelser	12.835.000	12.682.000

## 6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

<b>Investeringssejendomme</b>	<b>30/6 2024</b>	<b>30/6 2023</b>
Dagsværdi ultimo indregnet i balancen	22.629.585	21.972.627
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	577.077	942.605
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1