

Anyways ApS

CVR-nr.: 36981903

Haugevej 28B
8620 Kjellerup

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

29/11/2022

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: 01/07/2021 - 30/06/2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 28/11/2022

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 2022 for Anyways ApS og resultatopgørelse for regnskabsåret 2021/22 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 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, den 28/11/2022

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 poster 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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. Ejendommenes værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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 salgskomkostninger 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 acontoskatter.

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. 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 nominel restgæld og dagsværdi over gældens restløbetid.

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.161.736 | 1.185.493 |
| Personaleomkostninger | 1 | -471.205 | -428.008 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -233.998 | -64.000 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 456.533 | 693.485 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.411.539 | 556.382 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 33.237 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -317.956 | -352.534 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.550.116 | 930.570 |
| Skat af årets resultat | | -320.854 | -208.038 |
| Årets resultat | | 1.229.262 | 722.532 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 1.229.262 | 722.532 |
| I alt | | 1.229.262 | 722.532 |

Balance 30. juni 2022

Aktiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 21.694.007 | 21.043.789 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 23.833 | 76.833 |
| Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | 60.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 21.777.840 | 21.120.622 |
| Anlægsaktiver i alt | | 21.777.840 | 21.120.622 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 50.000 |
| Andre tilgodehavender | | 285.250 | 25.250 |
| Tilgodehavender i alt | | 285.250 | 75.250 |
| Likvide beholdninger | | 284.969 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 570.219 | 75.250 |
| AKTIVER I ALT | | 22.348.059 | 21.195.872 |

Balance 30. juni 2022

Passiver

| | Note | 2021/22 | 2020/21 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 6.475.914 | 5.246.652 |
| Egenkapital i alt | | 6.575.914 | 5.346.652 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.346.000 | 1.165.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.346.000 | 1.165.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.347.385 | 4.015.378 |
| Gæld til banker | | 7.066.178 | 5.328.653 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 10.413.563 | 9.344.031 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 138.696 | 160.128 |
| Gæld til banker | | 1.859.431 | 4.016.302 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 1.482.838 | 818.401 |
| Skyldig selskabsskat | | 139.854 | 93.038 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 127.210 | 252.320 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 255.553 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.012.582 | 5.340.189 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 14.426.145 | 14.684.220 |
| PASSIVER I ALT | | 22.348.059 | 21.195.872 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Løn og gager | 383.918 | 423.028 |
| Pensionsbidrag | 82.090 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.197 | 4.980 |
| | <u>471.205</u> | <u>428.008</u> |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 3.486.081 | 138.696 | 3.347.385 | 2.860.519 |
| Kreditinstitutter | 7.526.048 | 459.870 | 7.066.178 | 5.234.053 |
| | <u>11.012.129</u> | <u>598.566</u> | <u>10.413.563</u> | <u>8.094.572</u> |

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 m². Ved markedsværdivurderingen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på gns. 7,0 %. 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er indgået en leasingaftale, hvor der resterer følgende forpligtelse:
1 ydelse á kr. 8.991
12 ydelser á kr. 5.649
samt tilbagekøbsforpligtelse på kr. 200.000 + registreringsafgift.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| | 30/6 2022 | 30/6 2021 |
|-----------------------|------------|------------|
| Bogført værdi aktiver | 20.527.585 | 18.995.333 |
| Bogført panterestgæld | 12.411.690 | 11.216.728 |
| Samlede hæftelser | 12.612.000 | 13.761.000 |

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

| Investeringsejendomme | 30/6 2022 | 30/6 2021 |
|---|------------|------------|
| Dagsværdi ultimo indregnet i balancen | 21.694.007 | 21.043.789 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 1.411.539 | 556.382 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen | 0 | 0 |

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2021/22 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |