

Anyways ApS

Haugevej 28B
8620 Kjellerup

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

22/11/2021

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: 01/07/2020 - 30/06/2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 18/11/2021

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 2021 for Anyways ApS og resultatopgørelse for regnskabsåret 2020/21 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, 18/11/2021

Ib Rohde , mne1246
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 30905652

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:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

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.

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 m.v.

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 reklame, administration 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 m.v.

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**

Investeringsejendomme 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.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal restgæld og dagsværdi over gældens restløbetid.

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.185.493	665.531
Personaleomkostninger	1	-428.008	-343.340
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-64.000	-65.000
Resultat af ordinær primær drift		693.485	257.191
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		556.382	138.135
Andre finansielle indtægter		33.237	0
Øvrige finansielle omkostninger		-352.534	-262.321
Ordinært resultat før skat		930.570	133.005
Skat af årets resultat		-208.038	-27.925
Årets resultat		722.532	105.080
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		722.532	105.080
I alt		722.532	105.080

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		21.043.789	20.055.835
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		76.833	140.833
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	69.650
Materielle anlægsaktiver i alt		21.120.622	20.266.318
Anlægsaktiver i alt		21.120.622	20.266.318
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.000	0
Andre tilgodehavender		25.250	14.000
Tilgodehavender i alt		75.250	14.000
Omsætningsaktiver i alt		75.250	14.000
AKTIVER I ALT		21.195.872	20.280.318

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		5.246.652	4.524.120
Egenkapital i alt		5.346.652	4.624.120
Hensættelse til udskudt skat		1.165.000	1.050.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.165.000	1.050.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.015.378	4.173.017
Gæld til banker		5.328.653	6.075.535
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	9.344.031	10.248.552
Gæld til realkreditinstitutter		160.128	154.436
Gæld til banker		4.016.302	3.410.265
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		818.401	102.244
Skyldig selskabsskat		93.038	7.925
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		252.320	662.776
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.340.189	4.357.646
Gældsforpligtelser i alt		14.684.220	14.606.198
PASSIVER I ALT		21.195.872	20.280.318

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Løn og gager	423.028	339.857
Andre omkostninger til social sikring	4.980	3.483
	428.008	343.340

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.175.506	160.128	4.015.378	3.474.573
Kreditinstitutter	5.630.815	302.162	5.328.653	4.359.765
	9.806.321	462.290	9.344.031	7.834.338

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m².
Der er benyttet en gennemsnitlig afkastkrav på 8,3%
Afkastkravene er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommenes beliggenhed m.v.
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.

5. 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 ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i ejendomme.
 Ejerpantebrev kr. 700.000 med pant i ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i lejlighed.
 Ejerpantebrev kr. 400.000 med pant i ejendom.
 Ejerpantebrev kr. 2.100.000 med pant i ejendom

Til sikkerhed for engagement med Ejerforening, er der afgivet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 20.000 med pant i lejlighed.

Til sikkerhed for engagement med Ejerforening, er der afgivet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 10.000 med pant i lejlighed.

	30/6 2021	30/6 2020
Bogført værdi aktiver	18.995.333	18.870.333
Bogført panterestgæld	11.216.728	11.329.206
Samlede hæftelser	13.711.000	13.152.000

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

Investeringsjendom	2021
Dagsværdi ultimo indregnet i balancen	21.043.789
Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	556.382
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	1