

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2024 - 30. september 2025

AF Ejendom Invest ApS

Englandsvej 187
2300 København S

CVR nr. 34695970

Indsender:

Bays Revisionskontor
Torvet 1
4100 Ringsted

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 10. februar 2026

Dirigent

Allan Hansen

Selskabsoplysninger

Selskabet

AF Ejendom Invest ApS
Englandsvej 187
2300 København S

CVR-nr.: 34695970
Stiftelsesdato: 03.09.12
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion

Allan Hansen

Revisor

Bays Revisionskontor
Torvet 1
4100 Ringsted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
10. februar 2026, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2024/25 et resultat før skat på kr. -354. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2025/26 på samme niveau som for indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for AF Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2026

Direktion:

Allan Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i AF Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AF Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 2024/25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 10. februar 2026

Bays Revisionskontor

CVR-nr. 20183497

Kim Bay
Registreret revisor
mne12805

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste/-tab	467.685	431.302
1. Personaleomkostninger	-25.551	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-64.131	-64.131
Andre driftsomkostninger	-302.465	-216.594
Resultat før finansielle poster	75.538	150.577
Andre finansielle indtægter	138	112
Andre finansielle omkostninger	-76.030	-77.024
Ordinært resultat før skat	-354	73.665
Skat af årets resultat	164.360	-32.670
Andre skatter	-4.568	-1.908
ÅRETS RESULTAT	159.438	39.087
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	159.438	39.087
Disponeret i alt	159.438	39.087

Balance pr. 30. september

Note	2025	2024
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.373.155	2.437.286
Materielle anlægsaktiver i alt	2.373.155	2.437.286
Anlægsaktiver i alt	2.373.155	2.437.286
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Skatteaktiv	183.346	0
Andre tilgodehavender	146.373	146.373
Tilgodehavender i alt	329.719	146.373
Likvide beholdninger	0	74.800
Likvide beholdninger i alt	0	74.800
Omsætningsaktiver i alt	329.719	221.173
AKTIVER I ALT	2.702.874	2.658.459
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	168.000	168.000
Overført overskud eller underskud	80.929	-78.510
Egenkapital i alt	248.929	89.490
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.265.608	1.361.452
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.265.608	1.361.452
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	131.460	94.327
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.408	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	1.054.469	1.103.190
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.188.337	1.207.517
Gældsforpligtelser i alt	2.453.945	2.568.969
PASSIVER I ALT	2.702.874	2.658.459
3. Eventualforpligtelser		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. oktober 2024	168.000	-78.509	0	89.491
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	159.438	0	159.438
Egenkapital, 30. september 2025	168.000	80.929	0	248.929
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. oktober 2023	168.000	-117.598	0	50.402
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	39.088	0	39.088
Egenkapital, 30. september 2024	168.000	-78.510	0	89.490

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personalemkostninger		
Lønninger	21.000	0
Andre omkostninger til social sikring	4.551	0
	<u>25.551</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
		Grunde og bygninger
2. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo		3.206.547
Anskaffelsessum, ultimo		<u>3.206.547</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo		-769.261
Årets af- og nedskrivninger		-64.131
Af- og nedskrivninger, ultimo		<u>-833.392</u>
Bogført værdi, ultimo		<u>2.373.155</u>
3. Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.265.608, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 2.373.155.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AF Ejendom Invest ApS 2024/25 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50 %
Skønnet restværdi revurderes årligt.		

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.