

**Årsrapport for perioden
1. januar 2024 til 30. juni 2025**

Ejendomsselskabet Andex ApS
Skjulhøj Allé 18, 2720 Vanløse
CVR-nr. 41 45 41 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. oktober 2025

Michael Earl Cello Bruun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 30. juni 2025	7
Balance pr. 30. juni 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Andex 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025.

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.

Vanløse, den 22. september 2025

Direktion

Michael Earl Cello Bruun
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Andex ApS
Skjulhøj Allé 18
2720 Vanløse

CVR-nr.: 41 45 41 80

Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: København

Direktion

Michael Earl Cello Bruun, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 176.287, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 546.889.

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 Ejendomsselskabet Andex ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Selskabet har omlagt sit regnskabsår, så det følger moderselskabets regnskabsår. Hvorfor tallene indeholder 18 måneders drift, sammenligningstallene indeholder kun 12 måneders drift.

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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Øvrige bygninger 50 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendom

Ejendommen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		435.117	160.618
Resultat før finansielle poster		435.117	160.618
Finansielle indtægter		1.198	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-210.432</u>	<u>-119.575</u>
Resultat før skat		225.883	41.043
Skat af årets resultat	3	<u>-49.596</u>	<u>-9.870</u>
Årets resultat		<u>176.287</u>	<u>31.173</u>
Overført resultat		<u>176.287</u>	<u>31.173</u>
		<u>176.287</u>	<u>31.173</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.142.500</u>	<u>3.142.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.142.500</u>	<u>3.142.500</u>
Deposita		<u>160.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>160.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.302.500</u>	<u>3.142.500</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>7.151</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>7.151</u>
Likvide beholdninger		<u>682.642</u>	<u>610.720</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>682.642</u>	<u>617.871</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.985.142</u></u>	<u><u>3.760.371</u></u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>506.889</u>	<u>330.602</u>
Egenkapital		<u>546.889</u>	<u>370.602</u>
Ansvarlig lånekapital		292.089	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.489.261	1.563.131
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.473.333</u>	<u>1.400.388</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.254.683</u>	<u>2.963.519</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	46.000	38.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		35.676	0
Anden gæld		<u>91.894</u>	<u>378.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>183.570</u>	<u>426.250</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.438.253</u>	<u>3.389.769</u>
Passiver i alt		<u>3.985.142</u>	<u>3.760.371</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	330.602	370.602
Årets resultat	<u>0</u>	<u>176.287</u>	<u>176.287</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>40.000</u>	<u>506.889</u>	<u>546.889</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	63.445	40.788
Andre finansielle omkostninger	<u>146.987</u>	<u>78.787</u>
	<u>210.432</u>	<u>119.575</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.676	9.870
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-80</u>	<u>0</u>
	<u>49.596</u>	<u>9.870</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2024</u>	<u>30. juni 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	0	292.089	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.601.131	1.535.261	46.000	1.138.203
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.400.388</u>	<u>1.473.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.001.519</u>	<u>3.300.683</u>	<u>46.000</u>	<u>1.138.203</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Andex Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skatteforpligtelse fremgår af moderselskabets regnskab.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.535, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 3.143.