



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS

Industrivej 5, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 42 92 56 24

## Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2024.

Andreas Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 28. august 2024

**Direktion**



Andreas Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisoreres 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.

Aabenraa, den 28. august 2024

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge  
Statsautoriseret revisor  
mne45950

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS Industrivej 5 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 42 92 56 24
	Stiftet: 15. december 2021
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Andreas Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
<b>Modervirksomhed</b>	Andreas Nielsen Holding Aabenraa ApS - CVR nr. 28664524

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom og udlejning af disse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 53.715 kr. mod 118.146 kr. sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet AN af 2021 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>649.064</b>	<b>451.115</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.221	-31.221
<b>Driftsresultat</b>	<b>617.843</b>	<b>419.894</b>
Andre finansielle indtægter	86	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-545.689	-276.516
<b>Resultat før skat</b>	<b>72.240</b>	<b>143.378</b>
Skat af årets resultat	-18.525	-25.232
<b>Årets resultat</b>	<b>53.715</b>	<b>118.146</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	53.715	118.146
<b>Disponeret i alt</b>	<b>53.715</b>	<b>118.146</b>

**Balance 30. juni**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	16.349.087	13.571.139
Materielle anlægsaktiver i alt	16.349.087	13.571.139
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.349.087</b>	<b>13.571.139</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	91.085	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>91.085</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.440.172</b>	<b>13.571.139</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	5.437.920	5.384.205
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.477.920</u></b>	<b><u>5.424.205</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.259.513</u>	<u>5.306.500</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.259.513</u>	<u>5.306.500</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	299.700	261.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.105.554	2.282.272
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	18.525	25.232
	Anden gæld	<u>266.960</u>	<u>259.330</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.702.739</u>	<u>2.840.434</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.962.252</u></b>	<b><u>8.146.934</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.440.172</u></b>	<b><u>13.571.139</u></b>
3	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
4	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	159.721	109.559
Andre finansielle omkostninger	<u>385.968</u>	<u>166.957</u>
	<b><u>545.689</u></b>	<b><u>276.516</u></b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.559.213	5.568.100
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-299.700</u>	<u>-261.600</u>
	<b><u>6.259.513</u></b>	<b><u>5.306.500</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.060.700</u>	<u>4.263.000</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.559 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 16.345 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.560 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
<b>4. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Andreas Nielsen Holding Aabenraa ApS, CVR-nr. 28664524, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		