

Ejendomsselskabet AH ApS

Engvangen 11, 2680 Solrød Strand
CVR-nr. 39 23 52 34

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. juni 2025

Henrik Winther Karlsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet AH ApS Engvangen 11 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 39 23 52 34 Stiftet: 10. januar 2018 Kommune: Solrød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Eggers Pedersen Henrik Winther Karlsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørregade 54B 4600 Køge

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet AH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 26. juni 2025

Direktion:

Allan Eggers Pedersen

Henrik Winther Karlsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet AH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet AH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Køge, den 26. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Troels Stenholm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47806

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i drift og udleje af investeringsejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2024 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		629.913	492.376
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	-100.000
Driftsresultat		929.913	392.376
Andre finansielle indtægter	2	1.096	6.768
Øvrige finansielle omkostninger	3	-250.188	-277.101
Resultat før skat		680.821	122.043
Skat af årets resultat	4	-151.879	-30.471
Årets resultat		528.942	91.572
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Overført resultat		28.942	91.572
I alt		528.942	91.572

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		8.100.000	7.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	8.100.000	7.800.000
Anlægsaktiver		8.100.000	7.800.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.149	19.504
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	85.470
Andre tilgodehavender		6.028	3.260
Periodeafgrænsningsposter		7.072	1.173
Tilgodehavender		66.249	109.407
Likvide beholdninger		526.694	406.867
Omsætningsaktiver		592.943	516.274
<hr/>			
Aktiver		8.692.943	8.316.274
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		134.000	134.000
Overkurs ved emission		0	1.166.760
Overført resultat		1.992.271	796.569
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		2.626.271	2.097.329
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		557.740	465.968
Hensatte forpligtelser		557.740	465.968
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.837.951	3.983.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		449.623	633.872
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	553.795
Deposita		148.838	148.838
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.436.412	5.320.315
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		147.153	133.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.929	34.554
Gæld til tilknyttede virksomheder		835.329	240.000
Selskabsskat		60.107	0
Anden gæld		2	24.887
Kortfristede gældsforpligtelser		1.072.520	432.662
Gældsforpligtelser		5.508.932	5.752.977
<hr/>			
Passiver		8.692.943	8.316.274
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	134.000	1.166.760	796.569	0	2.097.329
Forslag til resultatdisponering			28.942	500.000	528.942
Overførsler					
Overført overkurs		-1.166.760	1.166.760		0
Egenkapital 31. december 2024	134.000	0	1.992.271	500.000	2.626.271

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6.353
Finansielle indtægter i øvrigt	1.096	415
	1.096	6.768

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.751	67.040
Finansielle omkostninger i øvrigt	194.437	210.061
	250.188	277.101

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	60.107	0
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-5.164
Regulering af udskudt skat	91.772	35.635
	151.879	30.471

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.359.600
Kostpris 31. december 2024	6.359.600
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.440.400
Årets værdireguleringer	300.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.740.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	8.100.000

Dagsværdi for investeringsejendommen:

Investeringsejendommen består af tre ejendomme, der er udlejet til henholdsvis privat og erhverv. Lejemålet er opdelt i hhv. bolig, industri og retail. Lejemålene er fuldt udlejet uden tomgangsperioder. Ejendommene opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelsen pr. balancedagen er anvendt afkastsats på 5,25% og 6 % for bolig og 7,5% for industri og 7,5 % for retail.

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.985.104	147.153	3.236.061	4.117.031
Gæld til tilknyttede virksomheder	689.623	240.000	0	873.872
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	0	553.795
Deposita	148.838	0	148.838	148.838
	4.823.565	387.153	3.384.899	5.693.536

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet AH ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit- og pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør DKK 8.100.000

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt DKK 4.664.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har stillet kaution overfor pengeinstitut for koncernens samlede mellemværende hermed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet AH ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger,

Ejendommens driftomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.