

AFFP ApS

Ahlgade 40, 1, 4300 Holbæk
CVR-nr. 41 95 70 26

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.04.26

Allan Frank Fischer Petersen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Holbæk
Havnegade 2
4300 Holbæk

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

AFFP ApS
Ahlgade 40, 1
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 41 95 70 26
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Allan Frank Fischer Petersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

AFFP Holding ApS, Holbæk

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for AFFP ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. april 2026

Direktionen

Allan Frank Fischer Petersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i AFFP ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AFFP ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 15. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne23296

Note		2025 DKK	2024 t.DKK
	Bruttofortjeneste	133.664	121
2	Finansielle indtægter	3.448	6
	Finansielle omkostninger	-94.138	-153
	Resultat før skat	42.974	-26
	Skat af årets resultat	-9.504	6
	Årets resultat	33.470	-20
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	33.470	-20
	I alt	33.470	-20

AKTIVER

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 t.DKK
Investeringsejendomme	3.250.000	3.250
Materielle anlægsaktiver i alt	3.250.000	3.250
Anlægsaktiver i alt	3.250.000	3.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.647	48
Udskudt skatteaktiv	14.260	24
Tilgodehavender i alt	63.907	72
Likvide beholdninger	401.644	302
Omsætningsaktiver i alt	465.551	374
Aktiver i alt	3.715.551	3.624

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 t.DKK
	Selskabskapital	40.000	40
	Overført resultat	48.641	15
	Egenkapital i alt	88.641	55
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.598.762	1.599
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.598.762	1.599
	Anden gæld	2.028.148	1.955
	Periodeafgrænsningsposter	0	15
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.028.148	1.970
	Gældsforpligtelser i alt	3.626.910	3.569
	Passiver i alt	3.715.551	3.624
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	40.000	15.171	55.171
Forslag til resultatdisponering	0	33.470	33.470
Saldo pr. 31.12.25	40.000	48.641	88.641

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	t.DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.909	2
Renteindtægter i øvrigt	1.539	4
I alt	3.448	6

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.25 DKK	Gæld i alt 31.12.24 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.625.000	1.598.762	1.599
I alt	1.625.000	1.598.762	1.599

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	3.250.000	3.250.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 154, en forventet udlejning på 100% og et afkastkrav på 4,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelse og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Selskabets ejendom udlejes til bolig og er meget attraktivt beliggende centralt på havnefronten i Holbæk. Lijekontrakten sikrer aftalt leje med mulighed for markedstilpasning.

Der er i dagsværdien foretaget tillæg for deposita og forudbetalt leje, samt fradrag for tab af lejeindtægter for eventuelle ikke udlejede arealer for en passende periode.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.625 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.250.

	2025	2024
7. Antal medarbejdere		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.