

A. F. Ejendomme ApS

Gammel Løkkensvej 47, 9800 Hjørring
CVR-nr. 31 61 64 09

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december
17. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 6. februar 2026

Jesper Morild

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00
Hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters.

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	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	A. F. Ejendomme ApS Gammel Løkkensvej 47 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 31 61 64 09 Stiftet: 30. juli 2008 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Morild
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A. F. Ejendomme 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 6. februar 2026

Direktion:

Jesper Morild

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i A. F. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A. F. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Hjørring, den 6. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Marc L. Kongerslev
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49056

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		198.213	150.517
Personaleomkostninger	1	-121.281	-60.000
Af- og nedskrivninger		-43.392	-41.941
Driftsresultat		33.540	48.576
Andre finansielle indtægter	2	7.502	8.386
Øvrige finansielle omkostninger	3	-15.315	-5.470
Resultat før skat		25.727	51.492
Skat af årets resultat	4	-6.883	-11.386
Årets resultat		18.844	40.106
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.844	40.106
I alt		18.844	40.106

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		3.216.114	2.911.319
Materielle anlægsaktiver	5	3.216.114	2.911.319
Anlægsaktiver		3.216.114	2.911.319
Grunde i salgsbeholdning		202.727	202.727
Varebeholdninger		202.727	202.727
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		186.509	214.023
Periodeafgrænsningsposter		24.236	149
Tilgodehavender		210.745	214.172
Likvide beholdninger		0	990
Omsætningsaktiver		413.472	417.889
Aktiver		3.629.586	3.329.208

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		190.171	171.327
Egenkapital		315.171	296.327
Hensættelser til udskudt skat		199.355	192.472
Hensatte forpligtelser		199.355	192.472
Gæld til pengeinstitutter		443.898	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.557	20.657
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.502.502	2.682.130
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.442	1.633
Anden gæld		122.661	135.739
Periodeafgrænsningsposter		0	250
Kortfristede gældsforpligtelser		3.115.060	2.840.409
Gældsforpligtelser		3.115.060	2.840.409
Passiver		3.629.586	3.329.208

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	171.327	296.327
Forslag til resultatdisponering		18.844	18.844
Egenkapital 31. december 2025	125.000	190.171	315.171

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	121.281	60.000
	121.281	60.000
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.502	8.386
	7.502	8.386
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.659	7.101
Finansielle omkostninger i øvrigt	8.656	-1.631
	15.315	5.470
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	6.883	11.386
	6.883	11.386
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		3.601.785
Tilgang		348.187
Kostpris 31. december 2025		3.949.972
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		690.466
Årets afskrivninger		43.392
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		733.858
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		3.216.114

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ejendomme og grunde, som indgår i varelager, ejes i et sameje. Selskabet hæfter for de fulde tinglyste forpligtelser på ejendommene.

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 A. F. Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for sit engagement med pengeinstitut i form af pant i ejerpantebreve nom. 2.700 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.216 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A. F. Ejendomme ApS for 2025 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.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, ejendomsdrift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Kostpris for ejendomme i salgsbeholdning opgøres som anskaffelsespris med tillæg af grundforbedringer og projektomkostninger. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Skyldig og tilgodehavende 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 låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende de efterfølgende år.