

# A. F. Ejendomme ApS

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

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december  
16. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 6. februar 2025

---

Jesper Morild

# 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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jesper Morild
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2025

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 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.

Hjørring, den 6. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26711

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

## **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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>150.517</b>	<b>134.256</b>
Personaleomkostninger	1	-60.000	-50.000
Af- og nedskrivninger		-41.941	-41.941
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.576</b>	<b>42.315</b>
Andre finansielle indtægter	2	8.386	6.240
Øvrige finansielle omkostninger	3	-5.470	-22.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.492</b>	<b>26.388</b>
Skat af årets resultat	4	-11.386	-6.417
<b>Årets resultat</b>		<b>40.106</b>	<b>19.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		40.106	19.971
<b>I alt</b>		<b>40.106</b>	<b>19.971</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		2.911.319	2.953.260
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.911.319</b>	<b>2.953.260</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.911.319</b>	<b>2.953.260</b>
<hr/>			
Grunde i salgsbeholdning		202.727	202.727
<b>Varebeholdninger</b>		<b>202.727</b>	<b>202.727</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	54.077
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		214.023	153.087
Periodeafgrænsningsposter		149	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>214.172</b>	<b>207.164</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>990</b>	<b>85.246</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>417.889</b>	<b>495.137</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>3.329.208</b>	<b>3.448.397</b>
<hr/>			

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		171.327	131.221
<b>Egenkapital</b>		<b>296.327</b>	<b>256.221</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		192.472	181.086
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>192.472</b>	<b>181.086</b>
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.657	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.682.130	2.826.178
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.633	5.028
Anden gæld		135.739	133.684
Periodeafgrænsningsposter		250	28.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.840.409</b>	<b>3.011.090</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.840.409</b>	<b>3.011.090</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>3.329.208</b>	<b>3.448.397</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	131.221	256.221
Forslag til resultatdisponering		40.106	40.106
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>171.327</b>	<b>296.327</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	60.000	50.000
	<b>60.000</b>	<b>50.000</b>
<hr/>		
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.386	6.240
	<b>8.386</b>	<b>6.240</b>
<hr/>		
<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.101	7.009
Finansielle omkostninger i øvrigt	-1.631	15.158
	<b>5.470</b>	<b>22.167</b>
<hr/>		
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	11.386	6.417
	<b>11.386</b>	<b>6.417</b>
<hr/>		
<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		3.601.785
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>3.601.785</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		648.525
Årets afskrivninger		41.941
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>		<b>690.466</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>2.911.319</b>

# Noter

## 6 | 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 2024 udgør 2.911 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A. F. Ejendomme 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

#### 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### 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

Grunde og bygninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 projektkomkostninger. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.