

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Anders Johansson Holding ApS

Høgevænget 20
5700 Svendborg

CVR-nr. 30921402

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. juni 2024

Anders Johansson
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Anders Johansson Holding 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 6. juni 2024

Direktion

Anders Johansson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Anders Johansson Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anders Johansson Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 opstilling 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.

Svendborg, den 6. juni 2024

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Anders Johansson Holding ApS Høgevænget 20 5700 Svendborg
CVR-nr.	30921402
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023 16. regnskabsår
Direktion	Anders Johansson
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at være investeringsselskab samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en gennemsnitlig kvadratmeterpris som grundlag for opgørelsen af dagsværdien.

Følsomhed ved ændring i selskabets anvendte forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi er belyst i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 791.915 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 7.839.528 kr., og en egenkapital på 3.593.965 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Anders Johansson Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra kapitalandele i virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den pågældende virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller kostpris med fradrag af modtagne udbytter i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i ejerperioden, såfremt de ikke er børsnoterede.

Såfremt forventet nettorealiseringsværdi vurderes at være lavere nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		89.209	89.118
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-109.000	-100.000
Driftsresultat		-19.791	-10.882
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		176.100	69.989
Andre finansielle indtægter		946.225	292.453
Andre finansielle omkostninger		-169.547	-119.951
Resultat før skat		932.987	231.609
Skat af årets resultat	2	-141.072	-4.042
Årets resultat		791.915	227.567
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		791.915	227.567
Resultatdisponering		791.915	227.567

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	3.291.000	3.400.000
Materielle anlægsaktiver		3.291.000	3.400.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		481.091	500.991
Finansielle anlægsaktiver		481.091	500.991
Anlægsaktiver		3.772.091	3.900.991
Andre tilgodehavender		29.695	18.423
Tilgodehavender		29.695	18.423
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.032.885	3.258.689
Værdipapirer og kapitalandele	4	4.032.885	3.258.689
Likvide beholdninger		4.857	-960
Omsætningsaktiver		4.067.437	3.276.152
Aktiver		7.839.528	7.177.143

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.468.965	2.677.051
Egenkapital		3.593.965	2.802.051
Hensættelser til udskudt skat		233.806	257.994
Hensatte forpligtelser		233.806	257.994
Gæld til realkreditinstitutter		1.805.415	1.809.849
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.805.415	1.809.849
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.435	4.324
Gæld til banker		1.985.256	1.983.666
Selskabsskat		153.260	28.955
Anden gæld		47.882	92.795
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.509	197.509
Deposita		13.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.206.342	2.307.249
Gældsforpligtelser		4.011.757	4.117.098
Passiver		7.839.528	7.177.143
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.677.050	2.802.050
Årets resultat		791.915	791.915
Egenkapital 31. december 2023	125.000	3.468.965	3.593.965

Noter

1. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2023	2022
2. Skat af årets resultat		
Skat	165.260	28.955
Regulering udskudt skat	-24.188	-24.913
	141.072	4.042
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.652.476	2.652.476
Kostpris ultimo	2.652.476	2.652.476
Dagsværdireguleringer primo	747.524	847.524
Årets reguleringer	-109.000	-100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	638.524	747.524
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.291.000	3.400.000

Opgørelse af dagsværdi:

Ved beregning af dagsværdien anvendes tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Henset til, at selskabets ejendom er opdelt i separate ejerlejligheder, anvendes faktiske salgs- og udbudspriser pr. kvadratmeter for sammenlignelige ejendomme som aktuelle markedspriser ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Sammenlignelige ejendomme defineres som ejendomme med geografisk identisk beliggenhed og en skønnet vedligeholdelsesmæssig stand der er identisk med selskabets ejendomme.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligst forudsætning for opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er fastsættelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er fastsat med udgangspunkt i faktiske udbudte og faktisk handlede ejendomme der er direkte sammenlignelige med selskabets ejendom.

Til brug for værdiansættelsen pr. 31. december 2023 er anvendt en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 29.900 kr. pr. kvadratmeter.

Noter

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/ eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markeds-informationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 1.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 opgjort til 3.291.000 t.kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle markedsforhold.

Følsomheden af den gennemsnitlige kvadratmeterpris kan illustreres ved, at en reduktion af kvadratmeter-prisen på 1.000 kr. ved resulterer i en reduktion af dagsværdien med 112.000 kr.

Noter

4. Værdipapirer og kapitalandele

	Værdi ultimo indreget i balancen	Årets urealiserede gevinst i resultatopgørelsen
Børsnoterede aktier	2.400.110	434.101
Børsnoterede investeringsbeviser	321.775	46.714
Unoterede kapitalandele i depot	1.311.000	264.500
	4.032.885	745.315

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.805.415	4.435	1.775.249
	1.805.415	4.435	1.775.249

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som interessent i Ærø Vind 4 I/S solidarisk for interessentskabets forpligtelser.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser på statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets andele i Ærø Vind 4 I/S er stillet til sikkerhed for mellemværende med Rise Flemløse Sparekasse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er stillet sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 3.400 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker er der tinglyst ejerpantebrev på 325 t.kr. og 415 t.kr., der gives pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pantstiftelse på nom. 26 t.kr. og nom. 25 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Retz Johansson

Direktør

Serienummer: 8e0c6b1b-f4c0-4f1f-80f0-2065f5de45a1

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-06-06 07:59:46 UTC



Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-06-06 08:56:26 UTC



Anders Retz Johansson

Dirigent

Serienummer: 8e0c6b1b-f4c0-4f1f-80f0-2065f5de45a1

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-06-06 09:21:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**