

***AF Ejendom Invest ApS***  
***Englandsvej 187***  
***2300 København S***

***CVR-nr: 34 69 59 70***

***ÅRSRAPPORT***  
***1. oktober 2018 - 30. september 2019***

***(7. regnskabsår)***

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. januar 2020

---

Allan Hansen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for AF Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 24. januar 2020

### **Direktion**

Allan Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i AF Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AF Ejendom Invest ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Hvidovre, den 24. januar 2020

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** AF Ejendom Invest ApS  
Englandsvej 187  
2300 København S

CVR-nr.: 34 69 59 70  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion** Allan Hansen

**Pengeinstitut** Jyske Bank

**Revisor** Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Stamholmen 175, 2. sal  
2650 Hvidovre

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed forbundet med en debtors betalingsevne af t. kr. 450. Der henvises til note 2 i årsregnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for AF Ejendom Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>187.502</b>	<b>262.274</b>
1 Personaleomkostninger.....	-116.602	-209.465
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-68.043	-64.131
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.857</b>	<b>-11.322</b>
Andre finansielle indtægter .....	17.295	0
Andre finansielle omkostninger.....	-118.092	-103.894
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-97.940</b>	<b>-115.216</b>
Skat af årets resultat.....	20.070	15.544
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-77.870</b>	<b>-99.672</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-77.870	-99.672
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-77.870</b>	<b>-99.672</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

## AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	2.757.941	2.822.072
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	16.205	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.774.146</b>	<b>2.822.072</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.774.146</b>	<b>2.822.072</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	11.700
2 Andre tilgodehavender .....	510.530	10.933
Udskudt skatteaktiv .....	109.269	89.199
Periodeafgrænsningsposter .....	4.669	4.506
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>624.468</b>	<b>116.338</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>10.024</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>624.468</b>	<b>126.362</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.398.614</b>	<b>2.948.434</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

## PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	168.000	168.000
Overkurs ved emission .....	192.000	192.000
Overført resultat.....	-441.289	-363.419
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-81.289</b>	<b>-3.419</b>
Prioritetsgæld.....	1.818.398	0
Deposita.....	164.400	164.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.982.798</b>	<b>164.400</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	87.098	0
Kreditinstitutter.....	21.084	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	30.965
Anden gæld.....	71.460	48.811
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.292.463	2.707.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.497.105</b>	<b>2.787.453</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.479.903</b>	<b>2.951.853</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.398.614</b>	<b>2.948.434</b>

- 3 Tilbagetrædelseserklæring
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018/19	2017/18
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Andre tilgodehavender</b>		
Der er usikkerhed forbundet med en debitors betalingsevne af t. kr. 450. Betaling afhænger af, at debitor får afhændet sin forretning, og det er ledelsens vurdering at dette vil ske, hvorfor fordringen er medtaget til kurs 100.		
<b>3 Tilbagetrædelseserklæring</b>		
Selskabets hovedanpartshaver har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på t. kr. 1.292, gældende for de næste 12 måneder fra den 24. januar 2020, hvorefter aftalen genforhandles.		
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse på vegne af et andet selskab, for mellemværende med leverandør. Beløbet udgør t. kr. 50.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til virksomhedsejer, er der udstedt ejerpantebrev af t. kr. 3.200 til sikkerhed i grunde og bygninger. Grunde og bygninger er indregnet til t. kr. 2.758 pr. 30. september 2019.		

# 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.”

## Allan Hansen

### Direktør

På vegne af: AF Ejendom Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-689147326840

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-01-25 10:41:51Z

NEM ID 

## Ulrik Danmark

### Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Registreret Revisionsaktieselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-933803773893

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-01-26 13:03:40Z

NEM ID 

## Allan Hansen

### Dirigent

På vegne af: AF Ejendom Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-689147326840

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-01-26 19:17:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YOEXO-KEZAN-JW7Y2-MVEVZ-2610P-7XUUY

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>