



**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

**AF Ejendom Invest ApS**

Englandsvej 187  
2300 København S

CVR nr. 34695970

**Indsender:**

Bay's Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 8. marts 2021

**Dirigent**

Allan Hansen

# Indholdsfortegnelse

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6

## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance pr. 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

AF Ejendom Invest ApS  
Englandsvej 187  
2300 København S

CVR-nr.: 34695970  
Stiftelsesdato: 3. september 2012  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

## Direktion

Allan Hansen

## Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
8. marts 2021, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2019/20 et resultat før skat på kr. -294.981. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at de efterfølgende regnskabsår vil udvise overskud således at kapitalen bliver intakt ved egen indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for AF Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2021

**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 regnskabsåret 2019/20 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Ringsted, den 8. marts 2021

### **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste/-tab	-153.101	187.502
1. Personaleomkostninger	-916	-116.602
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-80.336	-68.043
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-234.353</b>	<b>2.857</b>
Andre finansielle indtægter	0	17.295
Andre finansielle omkostninger	-60.628	-118.092
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-294.981</b>	<b>-97.940</b>
Skat af årets resultat	58.885	20.070
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-236.096</b>	<b>-77.870</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-236.096	-77.870
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-236.096</b>	<b>-77.870</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.693.810	2.757.941
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	16.205
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.693.810</b>	<b>2.774.146</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.693.810</b>	<b>2.774.146</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Skatteaktiv	168.154	109.269
Andre tilgodehavender	63.035	510.530
Periodeafgrænsningsposter	0	4.669
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>231.189</b>	<b>624.468</b>
Likvide beholdninger	28.490	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>28.490</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>259.679</b>	<b>624.468</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.953.489</b>	<b>3.398.614</b>



## Balance pr. 30. september

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	168.000	168.000
Overkurs ved emission	192.000	192.000
Overført overskud eller underskud	-677.385	-441.289
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-317.385</b>	<b>-81.289</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.731.301	1.818.398
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.731.301</b>	<b>1.818.398</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	87.098	108.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	47.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	1.427.475	1.506.323
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.539.573</b>	<b>1.661.505</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.270.874</b>	<b>3.479.903</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.953.489</b>	<b>3.398.614</b>

3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Datter- selskabs- reserve</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. oktober 2019	168.000	0	-441.289	0	-273.289
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	0	-236.096	0	-236.096
<b>Egenkapital, 30. september 2020</b>	<b>168.000</b>	<b>0</b>	<b>-677.385</b>	<b>0</b>	<b>-509.385</b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Datter- selskabs- reserve</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. oktober 2018	168.000	0	-363.419	0	-195.419
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	0	-77.870	0	-77.870
<b>Egenkapital, 30. september 2019</b>	<b>168.000</b>	<b>0</b>	<b>-441.289</b>	<b>0</b>	<b>-273.289</b>

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	116.059
Andre omkostninger til social sikring	916	543
	<u>916</u>	<u>116.602</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo		3.206.547
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<u>3.206.547</u>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo		-448.606
Årets af- og nedskrivninger		-64.131
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>		<u>-512.737</u>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>		<u>2.693.810</u>
<b>3. Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AF Ejendom Invest ApS 2019/20 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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

Grunde og bygninger, Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.