

## **A.H.I EJENDOMME ApS**

**Taastrup Hovedgade 45A, st  
2630 Taastrup**

**CVR-nr. 36 02 72 31**

**Årsrapport for 2022**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. maj 2023

---

Isa Akdag  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 9           |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 10          |
| Noter   | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A.H.I 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 2. maj 2023

### **Direktion**

Isa Akdag  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i A.H.I EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for A.H.I EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisorerets 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 selskabets 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, selskabet 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.

Odense, den 2. maj 2023

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt Revisor  
MNE-nr. mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A.H.I EJENDOMME ApS  
Taastrup Hovedgade 45A, st  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 36 02 72 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 27. juni 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Høje Taastrup

### Direktion

Isa Akdag, direktør

### Revisor

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom samt virksomhed, der er beslægtet hermed.

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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 193.901, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.755.805.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommenes drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold.

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er på 5,57%, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommenes beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2023 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A.H.I EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5,5 - 5,75.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.    |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>193.088</b>        | <b>194.652</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | 136.200               | 98.400                |
| Finansielle omkostninger                     | 2           | <u>-42.299</u>        | <u>-47.035</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>286.989</b>        | <b>246.017</b>        |
| Skat af årets resultat                       | 3           | <u>-93.088</u>        | <u>-54.632</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>193.901</u></b> | <b><u>191.385</u></b> |
|  |             | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                       |                       |
| Overført resultat                            |             | <u>193.901</u>        | <u>191.385</u>        |
|  |             | <b><u>193.901</u></b> | <b><u>191.385</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      | <u>2021</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                         |                         |
| Investeringsejendomme                        | 4           | <u>5.056.300</u>        | <u>4.920.100</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b><u>5.056.300</u></b> | <b><u>4.920.100</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>5.056.300</u></b> | <b><u>4.920.100</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                       | 360                     |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 148.175                 | 157.807                 |
| Andre tilgodehavender                        |             | <u>4.240</u>            | <u>2.549</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>152.415</u></b>   | <b><u>160.716</u></b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>271.439</u></b>   | <b><u>312.217</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>423.854</u></b>   | <b><u>472.933</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u>5.480.154</u></b> | <b><u>5.393.033</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      | <u>2021</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                  | 50.000                  |
| Overført resultat                                  |             | <u>2.705.805</u>        | <u>2.511.903</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>5</b>    | <b><u>2.755.805</u></b> | <b><u>2.561.903</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | <u>421.211</u>          | <u>391.775</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>421.211</u></b>   | <b><u>391.775</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>1.259.220</u>        | <u>1.457.711</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>6</b>    | <b><u>1.259.220</u></b> | <b><u>1.457.711</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 198.490                 | 198.282                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 269.678                 | 268.428                 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 419.104                 | 419.465                 |
| Selskabsskat                                       |             | 35.838                  | 26.818                  |
| Anden gæld   |             | <u>120.808</u>          | <u>68.651</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.043.918</u></b> | <b><u>981.644</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>2.303.138</u></b> | <b><u>2.439.355</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>5.480.154</u></b> | <b><u>5.393.033</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                         |                         |

## Noter

|  | <u>2022</u><br>kr.   | <u>2021</u><br>kr.                 |
|--|----------------------|------------------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                      |                                    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>             | <u>1</u>                           |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                      |                                    |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>42.299</u>        | <u>47.035</u>                      |
|  | <b><u>42.299</u></b> | <b><u>47.035</u></b>               |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                      |                                    |
| Årets aktuelle skat                            | 35.838               | 26.818                             |
| Årets udskudte skat                            | <u>57.250</u>        | <u>27.814</u>                      |
|  | <b><u>93.088</u></b> | <b><u>54.632</u></b>               |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>       |                      |                                    |
|  |                      | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2022                        |                      | <u>5.142.949</u>                   |
| Kostpris 31. december 2022                     |                      | <u>5.142.949</u>                   |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               |                      | -222.849                           |
| Årets værdireguleringer                        |                      | <u>136.200</u>                     |
| Værdireguleringer 31. december 2022            |                      | <u>-86.649</u>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> |                      | <b><u>5.056.300</u></b>            |

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 1 % og 5 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 35 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 5,75 %. Det kan opgøres til 5,57 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5%     | Basis     | 0,5 %     |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                       | kr.       | kr.       | kr.       |
| Afkastprocent                         | 5,1       | 5,6       | 6,1       |
| Dagsværdi                             | 5.554.712 | 5.056.300 | 4.639.966 |
| Ændring i dagsværdi                   | 498.412   | 0         | -416.334  |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 1 % - 5 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

| Ændringer i tomgang | -0,5 %<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,5 %<br>kr. |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| Tomgang             | 4,5           | 5,0          | 5,5          |
| Dagsværdi           | 5.164.351     | 5.056.300    | 5.081.389    |
| Ændring i dagsværdi | 108.051       | 0            | 25.089       |

### 5 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                  | 2.511.904            | 2.561.904        |
| Årets resultat                       | 0                       | 193.901              | 193.901          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>           | <b>2.705.805</b>     | <b>2.755.805</b> |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.655.993              | 1.259.220                    | 198.490            | 465.260                |
|                                | <b>1.655.993</b>       | <b>1.259.220</b>             | <b>198.490</b>     | <b>465.260</b>         |

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet A.K.D Hroup ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



## **Noter**

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.458 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.036 t.kr.