

A.H.I EJENDOMME ApS

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

CVR-nr. 36 02 72 31

Årsrapport for 2023

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. april 2024

Isa Akdag
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 18. april 2024

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 2023 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 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 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.

Albertslund, den 18. april 2024

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

Erkan Basoda
Godkendt Revisor
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 2023

Stiftet: 27. juni 2014

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Høje Taastrup

Direktion

Isa Akdag, direktør

Revisor

Danica
Godkendt Revisionsfirma ApS
Roskildevej 14
2620 Albertslund

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 2023 udviser et overskud på DKK 247.837, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.003.642.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		268.465	193.088
Personaleomkostninger	1	<u>-13.331</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>69.800</u>	<u>136.200</u>
Finansielle omkostninger	2	<u>-34.454</u>	<u>-42.299</u>
Resultat før skat		290.480	286.989
Skat af årets resultat	3	<u>-42.643</u>	<u>-93.088</u>
Årets resultat		<u>247.837</u>	<u>193.901</u>
		<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>247.837</u>	<u>193.901</u>
		<u>247.837</u>	<u>193.901</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>5.126.100</u>	<u>5.056.300</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.126.100</u>	<u>5.056.300</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.126.100</u>	<u>5.056.300</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		330.989	148.175
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.240</u>
Tilgodehavender		<u>330.989</u>	<u>152.415</u>
Likvide beholdninger		<u>104.067</u>	<u>271.439</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>435.056</u>	<u>423.854</u>
Aktiver i alt		<u>5.561.156</u>	<u>5.480.154</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.953.642</u>	<u>2.705.805</u>
Egenkapital	5	<u>3.003.642</u>	<u>2.755.805</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>491.668</u>	<u>421.211</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>491.668</u>	<u>421.211</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.059.335</u>	<u>1.259.220</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.059.335</u>	<u>1.259.220</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	199.331	198.490
Gæld til tilknyttede virksomheder		219.678	269.678
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		419.104	419.104
Selskabsskat		35.838	35.838
Anden gæld		<u>132.560</u>	<u>120.808</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.006.511</u>	<u>1.043.918</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.065.846</u>	<u>2.303.138</u>
Passiver i alt		<u>5.561.156</u>	<u>5.480.154</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	12.905	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>426</u>	<u>0</u>
	<u>13.331</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>34.454</u>	<u>42.299</u>
	<u>34.454</u>	<u>42.299</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	35.838
Årets udskudte skat	<u>42.643</u>	<u>57.250</u>
	<u>42.643</u>	<u>93.088</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>5.142.949</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>5.142.949</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		-86.649
Årets værdireguleringer		<u>69.800</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>-16.849</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>5.126.100</u>

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 2023 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.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,1	5,6	6,1
Dagsværdi	5.631.146	5.126.100	4.704.191
Ændring i dagsværdi	505.046	0	-421.909

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 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 %	Basis	0,5 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Tomgang	<u>5,1</u>	<u>5,6</u>	<u>6,1</u>
Dagsværdi	<u>5.237.964</u>	<u>5.126.100</u>	<u>5.153.820</u>
Ændring i dagsværdi	<u>111.864</u>	<u>0</u>	<u>27.720</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.705.805	2.755.805
Årets resultat	0	247.837	247.837
Egenkapital 31. december 2023	50.000	2.953.642	3.003.642

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.259.220	1.059.335	199.331	262.011
	1.259.220	1.059.335	199.331	262.011

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 2014 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.259 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.126 t.kr.