

AP Ejendomme, Næstved ApS

Ny Jernbanevej 4
4700 Næstved

CVR-nr. 36 44 30 57

Årsrapport for 2023
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2024

Anders Ebbenhøj Cortz Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AP Ejendomme, Næstved 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.

Næstved, den 19. juni 2024

Direktion

Anders Ebbehøj Cortz Pedersen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

AP Ejendomme, Næstved ApS
Ny Jernbanevej 4
4700 Næstved

CVR-nr.: 36 44 30 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Næstved

Direktion

Anders Ebbehøj Cortz Pedersen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 26.240, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 21.069.

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

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 AP Ejendomme, Næstved ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger samt 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60-80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		26.240	423
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-9.852</u>	<u>-9.850</u>
Resultat før finansielle poster		16.388	-9.427
Finansielle omkostninger	2	<u>-36.308</u>	<u>-29.091</u>
Resultat før skat		-19.920	-38.518
Skat af årets resultat	3	<u>-6.320</u>	<u>7.416</u>
Årets resultat		<u>-26.240</u>	<u>-31.102</u>
Overført resultat		<u>-26.240</u>	<u>-31.102</u>
		<u>-26.240</u>	<u>-31.102</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	686.843	691.695
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>17.500</u>	<u>22.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>704.343</u>	<u>714.195</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>704.343</u>	<u>714.195</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.488	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>6.320</u>
Tilgodehavender		<u>9.488</u>	<u>6.320</u>
Likvide beholdninger		<u>31.677</u>	<u>18.123</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>41.165</u>	<u>24.443</u>
Aktiver i alt		<u><u>745.508</u></u>	<u><u>738.638</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-78.931	-52.691
Egenkapital		<u>21.069</u>	<u>47.309</u>
Deposita		<u>20.592</u>	<u>20.592</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>20.592</u>	<u>20.592</u>
Banker		0	402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.636	5.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		694.202	659.249
Anden gæld		<u>9</u>	<u>5.586</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>703.847</u>	<u>670.737</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>724.439</u>	<u>691.329</u>
Passiver i alt		<u><u>745.508</u></u>	<u><u>738.638</u></u>

Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	-52.691	47.309
Årets resultat	0	-26.240	-26.240
Egenkapital 31. december 2023	<u>100.000</u>	<u>-78.931</u>	<u>21.069</u>

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening. Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.994	5.200
Andre finansielle omkostninger	<u>3.314</u>	<u>23.891</u>
	<u>36.308</u>	<u>29.091</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>6.320</u>	<u>-7.416</u>
	<u>6.320</u>	<u>-7.416</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	<u>724.345</u>	<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>724.345</u>	<u>40.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	32.650	17.500
Årets afskrivninger	<u>4.852</u>	<u>5.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>37.502</u>	<u>22.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>686.843</u>	<u>17.500</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	<u>20.592</u>	<u>20.592</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>20.592</u>	<u>20.592</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ebbehøj Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen Skoleparken 6, st. -3, 4760 Vordingborg er der et ejerpantebrev til Møns Bank på kr. 210.000 og et pantebrev på kr. 7.000 til Ejerforeningen Skoleparken.

I ejendommen Ny Jernbanevej 4, 4700 Næstved er der et ejerpantebrev til Møns Bank på kr. 500.000 samt et Afgiftspantebrev på kr. 250.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Ebbehøj Cortz Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Ebbehøj Cortz Pedersen

Direktør

ID: 48f3ab79-56bc-4b2b-9ff8-67b70af96d7b

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 07:35:26

Underskrevet med MitID



Anders Ebbehøj Cortz Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Ebbehøj Cortz Pedersen

Dirigent

ID: 48f3ab79-56bc-4b2b-9ff8-67b70af96d7b

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 07:35:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: be1005RwUsM251875526

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.