

ÅRSRAPPORT

1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Kolding, den 22 juni 2023

Alex Aunbjerg Nielsen

Årsrapportens indhold

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkaapitalopgørelse	12
Noter til resultatopgørelse og balance	13

Påtegninger

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 for Aunsbjerg Invest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09. juni 2023

Direktion:

Alex Aunsbjerg Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Aunsbjerg Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aunsbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 09. juni 2023

BDO Statautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne19692

Selskabsoplysninger

Selskab: Aunsbjerg Invest ApS
Platinvej 3
6000 Kolding
CVR-nr.: 37 75 87 36

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Alex Aunsbjerg Nielsen

Revision: BDO Statautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
6000 Kolding
CVR-nr.: 20 22 26 70

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2022 udviser et overskud på t.kr. 1.572 mod t.kr. 480 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 3.524.

Selskabet har som en del af overskuddet opnået en kursgevinst i forbindelse med låneomlægning på t. kr. 1.189.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et mindre resultat for 2023 end resultatet for 2022,"grundet den ekstraordinære kursgevinst i 2022.

Begivenheder efter statusdagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Årsrapporten aflægges derfor efter uændrede regnskabsprincipper og efter princippet om going concern.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici udover de almindeligt forekommende risici i branchen.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Aunsbjerg Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, skatter samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

AAN Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af AAN Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatning med danske virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i virksomhederne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Der er ved målingen af kostprisen ikke indregnet renter. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og Bygninger	50 år	20%

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

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

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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektive indikationer på værdiforringelse. Tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller "skyldig selskabsskat".

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopførelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	2022 (DKK)	2021 (DKK)
Bruttoresultat	1.340.409	1.299.676
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-241.783	-231.876
Resultat af primær drift	1.098.626	1.067.800
1 Finansielle indtægter	1.224.080	0
2 Finansielle omkostninger	-307.628	-452.567
Resultat før skat	2.015.078	615.233
3 Skat af årets resultat	-443.318	-135.351
Årets resultat	1.571.760	479.882
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.571.760	479.882
Disponeret i alt	1.571.760	479.882

Balance pr. 31. december

Note	2022 (DKK)	2021 (DKK)
AKTIVER		
4 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og Bygninger	15.271.025	15.512.808
	15.271.025	15.512.808
Anlægsaktiver i alt	15.271.025	15.512.808
Tilgodehavender		
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	3.539.590	65.012
Andre tilgodehavender	1.406	0
	3.540.996	65.012
Omsætningsaktiver i alt	3.540.996	65.012
Aktiver i alt	18.812.021	15.577.820

Balance pr. 31. december

Note	2022 (DKK)	2021 (DKK)
PASSIVER		
Egenkapital		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført overskud	3.473.829	1.902.069
	3.523.829	1.952.069
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	461.826	418.033
	461.826	418.033
5 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.844.714	7.095.379
Banklån	1.685.190	1.837.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.449.999
Gæld til associerede virksomheder	0	484.999
Anden gæld	721.847	703.581
	13.251.751	11.571.333
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	440.851	513.975
Bankgæld	531.197	316.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	132.675
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	53.691
Gæld til associerede virksomheder	0	17.931
Selskabsskat	399.525	11.638
Anden gæld	203.042	590.067
	1.574.615	1.636.385
Gældsforpligtelser i alt	14.826.366	13.207.718
Passiver i alt	18.812.021	15.577.820
6 Eventualposter og andre forpligtelser		
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

Note

	<u>Anpartskapital</u> (DKK)	<u>Overført overskud</u> (DKK)	<u>I alt</u> (DKK)
Saldo pr. 1. januar 2022	50.000	1.902.069	1.952.069
Årets resultat	0	1.571.760	1.571.760
Saldo pr. 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>3.473.829</u>	<u>3.523.829</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

	2022 (DKK)	2021 (DKK)			
Note 1: Finansielle indtægter					
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	35.385	0			
Kursgevinst	1.188.695	0			
	1.224.080	0			
Note 2: Finansielle omkostninger					
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	70.980	79.422			
Andre finansielle omkostninger	236.648	373.145			
	307.628	452.567			
Note 3: Skat af årets resultat					
Skat af årets resultat	399.525	11.638			
Ændring i udskudt skat	43.793	123.713			
	443.318	135.351			
Note 4: Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger (DKK)			
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2022		16.411.322			
Årets tilgang		0			
Anskaffelsessum pr. 31. december 2022		16.411.322			
Afskrivninger pr. 1. januar 2022		898.514			
Årets afskrivninger		241.783			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december 2022		1.140.297			
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022		15.271.025			
Note 5: Langfristet gæld					
	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 Gæld i alt	Heraf afdrag 2022
Gæld til realkreditinstitutter	11.285.565	440.851	9.140.364	7.609.354	513.975
Banklån	1.896.990	211.800	950.458	2.049.175	211.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.503.690	53.691
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	502.930	17.931
Anden gæld	721.847	0	721.847	703.581	0
	13.904.402	652.651	10.812.669	12.368.730	797.397

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 6: Eventualposter og andre forpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Aunsbjerg-koncernen. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AAN Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Note 7: Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.dk 11.462 og pengeinstitut på t.dk 1.931 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 15.271.

Note 8: Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejede minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Aunsbjerg Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 21 30 01 87
FK Holding Grindsted ApS, CVR-nr. 33 04 73 71

Platinvej 3, 6000 Kolding
Skovgårdsvej 8, 7200 Grindsted

Aunsbjerg Invest ApS' regnskab er konsolideret ind i koncernregnskabet for AAN Holding ApS.

<u>Konsoliderende modervirksomheder</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af koncernregnskab</u>
AAN Holding ApS, CVR-nr. 42 93 19 26	Kolding	www.cvr.dk