

---

# *Åbenrå 31 2017 ApS*

Tågerupvej 32, 6560 Sommersted

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 64 23 24

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 14/5 2024

Jens Bolding Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 5           |
| Balance 31. december                            | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8           |
| Noter til årsregnskabet                         | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Åbenrå 31 2017 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sommersted, den 14. maj 2024

## Direktion

Jannike Caroline Ellinor West  
Schou  
direktør

Christian Schou  
direktør

Andreas Schou  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Åbenrå 31 2017 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Åbenrå 31 2017 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Trekantområdet, den 14. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor  
mne35811

# Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Åbenrå 31 2017 ApS<br>Tågerupvej 32<br>6560 Sommersted<br><br>CVR-nr: 38 64 23 24<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 15. maj 2017<br>Regnskabsår: 7. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Kolding |
| <b>Direktion</b> | Jannike Caroline Ellinor West Schou<br>Christian Schou<br>Andreas Schou  |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle  |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og udvikle ejendommen beliggende Åbenrå 31, 1124 København K, samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.826.471, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.047.455.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2023             | 2022           |
|---|------|------------------|----------------|
|   |      | DKK              | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>4.395.322</b> | <b>659.251</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -218.401         | -218.401       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>4.176.921</b> | <b>440.850</b> |
| Finansielle indtægter                             |      | 1.861            | 0              |
| Finansielle omkostninger                          |      | -588.992         | -319.798       |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>3.589.790</b> | <b>121.052</b> |
| Skat af årets resultat                            | 1    | -763.319         | -26.790        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>2.826.471</b> | <b>94.262</b>  |

## Resultatdisponering

|                                 | 2023             | 2022          |
|---------------------------------|------------------|---------------|
|                                 | DKK              | DKK           |
| Forslag til resultatdisponering |                  |               |
| Overført resultat               | 2.826.471        | 94.262        |
|                                 | <b>2.826.471</b> | <b>94.262</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note     | 2023              | 2022              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | DKK               | DKK               |
| Grunde og bygninger                         |          | 9.297.209         | 20.966.483        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>2</b> | <b>9.297.209</b>  | <b>20.966.483</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>9.297.209</b>  | <b>20.966.483</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 0                 | 40.322            |
| Andre tilgodehavender                       |          | 1.000             | 63.538            |
| Selskabsskat                                |          | 0                 | 54.610            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |          | <b>1.000</b>      | <b>158.470</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |          | <b>15.328.523</b> | <b>60.793</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |          | <b>15.329.523</b> | <b>219.263</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |          | <b>24.626.732</b> | <b>21.185.746</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                   |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                 |      | 4.997.455         | 2.170.984         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>5.047.455</b>  | <b>2.220.984</b>  |
| <br>  |      |                   |                   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 28.491            | 125.768           |
| Andre hensættelser                                |      | 30.000            | 30.000            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>58.491</b>     | <b>155.768</b>    |
| <br>  |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 13.819.322        | 14.015.287        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 3    | <b>13.819.322</b> | <b>14.015.287</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 3    | 195.727           | 261.071           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 25.000            | 25.000            |
| Selskabsskat                                      |      | 790.596           | 0                 |
| Deposita  |      | 283.376           | 283.376           |
| Anden gæld  |      | 4.362.470         | 4.198.176         |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 44.295            | 26.084            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>5.701.464</b>  | <b>4.793.707</b>  |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>19.520.786</b> | <b>18.808.994</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>24.626.732</b> | <b>21.185.746</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000               | 2.170.984            | 2.220.984        |
| Årets resultat                  | 0                    | 2.826.471            | 2.826.471        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>        | <b>4.997.455</b>     | <b>5.047.455</b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | <u>2023</u>    | <u>2022</u>             |
|---|----------------|-------------------------|
|   | DKK            | DKK                     |
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                        |                |                         |
| Årets aktuelle skat                                     | 860.596        | 60.390                  |
| Årets udskudte skat                                     | -97.277        | -33.600                 |
|   | <u>763.319</u> | <u>26.790</u>           |
| <br>  |                |                         |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>                      |                |                         |
|   |                | Grunde og bygninger     |
|   |                | DKK                     |
| Kostpris 1. januar                                      |                | 21.840.087              |
| Afgang i årets løb                                      |                | -12.053.550             |
| Kostpris 31. december                                   |                | <u>9.786.537</u>        |
| <br>  |                |                         |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                         |                | 873.604                 |
| Årets afskrivninger                                     |                | 218.401                 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver |                | -602.677                |
| Ned- og afskrivninger 31. december                      |                | <u>489.328</u>          |
| <br>  |                |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               |                | <u><b>9.297.209</b></u> |
| <br>  |                |                         |
| Afskrives over  |                | <u>50 år</u>            |
| <br>  |                |                         |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris      |                | <u>495.922</u>          |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | DKK               | DKK               |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                   |                   |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. |                   |                   |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:  |                   |                   |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                   |                   |
| Efter 5 år  | 13.073.661        | 13.343.988        |
| Mellem 1 og 5 år  | 745.661           | 671.299           |
| Langfristet del   | 13.819.322        | 14.015.287        |
| Inden for 1 år  | 195.727           | 261.071           |
|   | <u>14.015.049</u> | <u>14.276.358</u> |
|   |                   |                   |
|   | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|   | DKK               | DKK               |
| <b>4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |                   |                   |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |                   |                   |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  |                   |                   |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på   | 9.297.209         | 20.966.483        |
|   |                   |                   |
| <b>Andre eventualforpligtelser</b>  |                   |                   |
| Af selskabets indestående i pengeinstitutter på TDKK 15.329, er TDKK 15.114 indestående på deponeringskonti.  |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Åbenrå 31 2017 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.