



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

AHN EJENDOMME APS
GÆRUMVEJ 54B, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. april 2024

Uffe Richelsen Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | AHN Ejendomme ApS Gærumvej 54B 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 38 94 46 30 Stiftet: 19. september 2017 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 |
| Direktion | Robert Ahlgren Jensen Michael Bang Vestmark Uffe Richelsen Jensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring |
| Pengeinstitut | Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn |
| Advokat | Advokatfirmaet Ole Kildeby Danmarksgade 81 2. th. 9900 Frederikshavn |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for AHN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 16. april 2024

Direktion:

Robert Ahlgren Jensen

Michael Bang Vestmark

Uffe Richelsen Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i AHN Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AHN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisors 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 den 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hjørring, den 16. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 422.672 | 458.234 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -39.310 | -39.310 |
| DRIFTSRESULTAT | | 383.362 | 418.924 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 10.844 | 6.318 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -190.883 | -104.146 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 203.323 | 321.096 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -45.397 | -71.048 |
| ÅRETS RESULTAT | | 157.926 | 250.048 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 157.926 | 250.048 |
| I ALT | | 157.926 | 250.048 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 5.149.787 | 5.189.097 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 5.149.787 | 5.189.097 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 5.149.787 | 5.189.097 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 90.000 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 170.328 | 168.557 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 34.504 | 21.921 |
| Tilgodehavender..... | | 294.832 | 190.478 |
| Likvide beholdninger..... | | 0 | 28.461 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 294.832 | 218.939 |
| AKTIVER..... | | 5.444.619 | 5.408.036 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 60.000 | 60.000 |
| Overført resultat..... | | 964.974 | 807.048 |
| EGENKAPITAL..... | | 1.024.974 | 867.048 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 23.833 | 14.846 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 23.833 | 14.846 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.844.208 | 2.940.471 |
| Selskabsskat..... | | 24.410 | 61.652 |
| Anden gæld..... | | 1.168.029 | 1.246.789 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 4.036.647 | 4.248.912 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 128.000 | 165.200 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 128.984 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 20.000 | 20.000 |
| Selskabsskat..... | | 56.612 | 40.284 |
| Anden gæld..... | | 21.069 | 21.746 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 4.500 | 30.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 359.165 | 277.230 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 4.395.812 | 4.526.142 |
| PASSIVER..... | | 5.444.619 | 5.408.036 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022..... | 60.000 | 807.048 | 867.048 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 157.926 | 157.926 |
| Egenkapital 30. september 2023..... | 60.000 | 964.974 | 1.024.974 |

NOTER

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. | Note | |
|---|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 10.844 | 6.318 | | |
| | 10.844 | 6.318 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 190.883 | 104.146 | | |
| | 190.883 | 104.146 | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 36.410 | 69.652 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 8.987 | 1.396 | | |
| | 45.397 | 71.048 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. oktober 2022..... | | 5.349.894 | | |
| Kostpris 30. september 2023..... | | 5.349.894 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022..... | | 160.797 | | |
| Årets afskrivninger | | 39.310 | | |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2023..... | | 200.107 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023..... | | 5.149.787 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 | |
| | 30/9 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.972.208 | 128.000 | 2.400.000 | 3.105.671 |
| Selskabsskat..... | 24.410 | 0 | 0 | 61.652 |
| Anden gæld..... | 1.168.029 | 0 | 0 | 1.246.789 |
| | 4.164.647 | 128.000 | 2.400.000 | 4.414.112 |
| Eventualposter mv. | | | | 6 |
| Eventualaktiver | | | | |
| Selskabet har ingen eventualaktiver. | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Ingen. | | | | |

NOTER

| | | | Note |
|--|----------------|----------------|----------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 7 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.972 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 5.150 tkr. | | | |
| | 2022/23 | 2021/22 | |
| Medarbejderforhold | | | 8 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AHN Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20 år | 80% |

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.