

*Ejendomsselskabet AH ApS  
Engvangen 11  
2680 Solrød Strand*

*CVR-nummer: 39 23 52 34*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

Penneo dokumentnøgle: DP2HE-SDDEZ-6SOE1-6JX8W-BM7MX-SENPO

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/04 2024

---

Henrik Winther Karlsen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet AH ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 2. april 2024

### Direktion

Allan Eggers Pedersen

Henrik Winther Karlsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet AH ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet AH ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisoreres 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 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.

Brøndby, den 2. april 2024

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe  
Registreret revisor  
mne17802

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet AH ApS  
Engvangen 11  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 39 23 52 34  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Eggers Pedersen  
Henrik Winther Karlsen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i drift og udleje af investeringsejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet er i indeværende regnskabsår fusioneret med ejendomsselskabet Winther Ejendomme ApS, CVR-nr.: 41016299, der herefter er opløst. Ved fusionen blev der tilført selskabet følgende værdier:

Bygninger, DKK 2.800.000  
Omsætningsaktiver, DKK 277.818  
Udskudt skat, DKK 232.276  
Prioritetsgæld, DKK 1.368.677  
Deposita fra lejerne, DKK 92.700  
Kortfristede gældsforpligtelser. DKK 108.345

I forbindelse med fusionen blev der udstedt nominelt DKK 84.000 anpartar til kurs 1.489,00

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været, ud over fusionen, enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet AH ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Selskabet er i indeværende regnskabsår fusioneret med ejendomsselskabet Winther Ejendomme ApS, CVR-nr.: 41016299, der herefter er opløst. Ved fusionen blev der tilført selskabet følgende værdier:

Bygninger, DKK 2.800.000  
Omsætningsaktiver, DKK 277.818  
Udskudt skat, DKK 232.276  
Prioritetsgæld, DKK 1.368.677  
Deposita fra lejerne, DKK 92.700  
Kortfristede gældsforpligtelser. DKK 108.345

Ovenstående begivenhed har bevirket, at der er væsentlige afvigelser i værdierne i selskabets balance, i forhold til sammenligningstillene.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**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 tilbageførslers 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet AH ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende, samt en gennemsnitlig beliggenhed og stand (tertiær). Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år, hvilket for indeværende år ligger mellem 6 til 8,5% afhængig af hvad lejemaalene benyttes til.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre 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

	2023 DKK	2022 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>492.378</b>	<b>252.465</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>492.378</b>	<b>252.465</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	27.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>392.378</b>	<b>280.215</b>
Andre finansielle indtægter	415	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.353	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-67.040	-39.577
Andre finansielle omkostninger	-210.063	-162.701
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>122.043</b>	<b>77.937</b>
Skat af årets resultat	-30.471	-17.119
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>91.572</b>	<b>60.818</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	91.572	60.818
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>91.572</b>	<b>60.818</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme	7.800.000	5.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.800.000</b>	<b>5.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.800.000</b>	<b>5.100.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	19.504	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	85.470	0
Andre tilgodehavender	3.260	388
Periodeafgrænsningsposter	1.173	1.404
<b>Tilgodehavender</b>	<b>109.407</b>	<b>1.792</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>406.867</b>	<b>197.798</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>516.274</b>	<b>199.590</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.316.274</b>	<b>5.299.590</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital	134.000	50.000
Overkurs ved emission	1.166.760	0
Overført resultat	796.569	694.653
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.097.329</b>	<b>744.653</b>
Hensættelse til udskudt skat	465.968	198.057
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>465.968</b>	<b>198.057</b>
Prioritetsgæld	3.983.810	2.224.238
Kreditinstitutter	0	538.666
Deposita	148.838	56.138
Gæld til tilknyttede virksomheder	633.872	0
Anden gæld	0	926.832
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	553.795	473.115
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.320.315</b>	<b>4.218.989</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	133.221	129.436
Kreditinstitutter	0	501
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.554	7.874
Gæld til tilknyttede virksomheder	240.000	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	24.887	80
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>432.662</b>	<b>137.891</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.752.977</b>	<b>4.356.880</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.316.274</b>	<b>5.299.590</b>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Kapitaludvidelse	84.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>134.000</b>	<b>50.000</b>
Årets overkurs ved emission	1.166.760	0
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>1.166.760</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo	694.653	633.835
Korrektioner, primo	10.344	0
Overført resultat primo	704.997	633.835
Årets resultat	91.572	60.818
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>796.569</b>	<b>694.653</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.097.329</b>	<b>744.653</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.332.374	4.117.031	133.221	3.430.899
Kreditinstitutter	559.966	0	0	0
Deposita	56.138	148.838	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	873.872	240.000	0
Anden gæld	926.832	0	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	473.115	553.795	0	0
	<b>4.348.425</b>	<b>5.693.536</b>	<b>373.221</b>	<b>3.430.899</b>

**2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme	7.800.000	5.100.000
	<b>7.800.000</b>	<b>5.100.000</b>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme	0	27.750
	<b>0</b>	<b>27.750</b>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme	100.000	0
	<b>100.000</b>	<b>0</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har stillet kaution overfor pengeinstitut for koncernens samlede mellemværende hermed.

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet AH, CVR-nr.: 43546597, samt øvrige danske selskaber ejet heraf. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2023, DKK 339.404. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kredit- og pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør DKK 7.800.000.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt DKK 6.991.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Allan Eggers Pedersen

Direktør

Serienummer: 29f66852-fe87-42d8-b0a2-5d0b2cbb4893

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-13 10:26:23 UTC



## Henrik Winther Karlsen

Direktør

Serienummer: a289da1d-f733-4b1c-a152-f36779177dcd

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-13 13:00:45 UTC



## Gert Hunosøe

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Partnerselskab

Serienummer: c4b0caae-322c-4ef6-842a-10bed524d367

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-04-15 06:57:19 UTC



## Henrik Winther Karlsen

Dirigent

Serienummer: a289da1d-f733-4b1c-a152-f36779177dcd

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-04-15 07:28:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: DP2HE-SDDEZ-6SOE1-6JX8W-BM7MX-SENPO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**