

## **Aanum Ejendomme ApS**

**Præstegårds Allé 65**

**2700 Brønshøj**

**(CVR-nr. 39 25 52 78)**

## **Årsrapport for 2022/23**

Regnskabsperiode 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2023

---

**Henning Peter Skov**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>

## Selskabsoplysninger

2

<b>Selskabet</b>	Aanum Ejendomme ApS Præstegårds Allé 65 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 39 25 52 78
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Henning Peter Skov, formand Helge Carsten Skov
<b>Direktion</b>	Helge Carsten Skov

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Aanum Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 23. november 2023

### Direktion

Helge Carsten Skov

### Bestyrelse

Henning Peter Skov  
formand

Helge Carsten Skov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Aanum Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aanum Ejendomme ApS for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 23. november 2023

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Aanum Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes efter faktureringsprincippet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 50 år

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser 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.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

8

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>530.538</b>	<b>517.732</b>
Af- og nedskrivninger	-143.461	-134.440
<b>Driftsresultat</b>	<b>387.077</b>	<b>383.292</b>
Andre finansielle omkostninger	-336.504	-309.176
<b>Resultat før skat</b>	<b>50.573</b>	<b>74.116</b>
3 Skat af årets resultat	-11.126	-16.305
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>39.447</b>	<b>57.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	39.447	57.811
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>39.447</b>	<b>57.811</b>

Balance pr. 30. september

9

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger	8.890.378	8.854.009
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.890.378</b>	<b>8.854.009</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.890.378</b>	<b>8.854.009</b>
Likvide beholdninger	253.853	322.971
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>253.853</b>	<b>322.971</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.144.231</b>	<b>9.176.980</b>

Balance pr. 30. september

10

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.064.109	1.024.662
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.114.109</b>	<b>1.074.662</b>
Udskudt skat	32.184	21.058
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>32.184</b>	<b>21.058</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.529.458	4.825.174
Anden gæld	3.157.765	2.951.182
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>7.687.223</b>	<b>7.776.356</b>
Gæld til realkreditinstitutter	295.715	289.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>310.715</b>	<b>304.904</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>7.997.938</b>	<b>8.081.260</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.144.231</b>	<b>9.176.980</b>
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er at foretage investering i fast ejendom med henblik på udlejning og videresalg samt øvrige aktiviteter i tilknytning hertil.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	11.126	16.305
	<u>11.126</u>	<u>16.305</u>
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.300.948</u>	<u>3.613.610</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>6.320.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>8.890.378</u>	

# 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.”

## Helge Carsten Skov

### Direktør

På vegne af: Aanum Ejendomme ApS

Serienummer: c2430e50-6fd6-46cf-850e-b1930d741c75

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-23 17:42:14 UTC



## Helge Carsten Skov

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Aanum Ejendomme ApS

Serienummer: c2430e50-6fd6-46cf-850e-b1930d741c75

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-23 17:42:14 UTC



## Henning Peter Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Aanum Ejendomme ApS

Serienummer: bf14ab64-8064-4b01-b48f-ddf47a9f6af3

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-23 17:45:06 UTC



## Brian Hildskov Hansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 81fe66da-2b7c-4bae-9485-7b4c1f38d31b

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-23 17:46:41 UTC



## Henning Peter Skov

### Dirigent

På vegne af: Aanum Ejendomme ApS

Serienummer: bf14ab64-8064-4b01-b48f-ddf47a9f6af3

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-23 18:04:37 UTC



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**