



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Affinitas Invest ApS

Kalhavevej 20B, 6240 Løgumkloster

CVR-nr. 40 39 08 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2022.

Lasse Lessow Tæstensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Affinitas Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 19. april 2022

Direktion

Lasse Lessow Tæstensen

Bestyrelse

Anke Christine Tæstensen
Formand

Lasse Lessow Tæstensen

Britta Lessow Tæstensen

Freddy Hansen

Niels Andresen Tæstensen

Steffen Johannsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Affinitas Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Affinitas Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Aabenraa, den 19. april 2022

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge

Statsaut. revisor
mne45950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Affinitas Invest ApS Kalhavevej 20B 6240 Løgumkloster
	CVR-nr.: 40 39 08 98
	Stiftet: 29. marts 2019
	Hjemsted: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anke Christine Tæstensen, Formand Lasse Lessow Tæstensen Britta Lessow Tæstensen Freddy Hansen Niels Andresen Tæstensen Steffen Johannsen
Direktion	Lasse Lessow Tæstensen
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 60 t.kr. mod 82 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Affinitas Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger vedr. ejendomme indeholder omkostninger til ejendomsskatter, ejerforeninger (herunder forsikringer) samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	139.583	143.901
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-8.034	-5.628
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-52.516</u>	<u>-40.767</u>
Resultat før skat	79.033	97.506
Skat af årets resultat	<u>-19.052</u>	<u>-15.712</u>
Årets resultat	<u>59.981</u>	<u>81.794</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>59.981</u>	<u>81.794</u>
Disponeret i alt	<u>59.981</u>	<u>81.794</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3.233.979	2.603.682
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.233.979</u>	<u>2.603.682</u>
Andre tilgodehavender	0	580.980
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>580.980</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.233.979</u>	<u>3.184.662</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	6.550	6.550
Periodeafgrænsningsposter	2.007	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.557</u>	<u>6.550</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.557</u>	<u>6.550</u>
Aktiver i alt	<u>3.242.536</u>	<u>3.191.212</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	700.000	700.000
Overført resultat	65.389	5.408
Egenkapital i alt	765.389	705.408
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.475.181	1.534.540
Deposita	73.200	60.600
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.548.381	1.595.140
1 Kortfristet del af langfristet gæld	60.267	59.694
Gæld til pengeinstitutter	824.667	783.928
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.700	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.080	21.080
Selskabsskat	19.052	11.462
Anden gæld	10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	928.766	890.664
Gældsforpligtelser i alt	2.477.147	2.485.804
Passiver i alt	3.242.536	3.191.212

Noter

			<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2021	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2021	
Gæld til realkreditinstitutter	1.535.448	60.267	1.475.181	1.253.563
Deposita	73.200	0	73.200	0
	1.608.648	60.267	1.548.381	1.253.563

Lasse Lessow Tæstensen

Som Direktør NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-083926732637
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 10:49:12
Underskrevet med NemID

Lasse Lessow Tæstensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-083926732637
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 10:49:12
Underskrevet med NemID

Anke Christine Tæstensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-926760921773
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 15:32:28
Underskrevet med NemID

Britta Lessow Tæstensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-577346261664
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 19:49:25
Underskrevet med NemID

Freddy Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-273678508107
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2022 kl.: 21:36:26
Underskrevet med NemID

Niels Andresen Tæstensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-100352311429
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 14:48:05
Underskrevet med NemID

Steffen Johannsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Affinitas Invest ApS
PID: 9208-2002-2-464978391889
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 16:15:34
Underskrevet med NemID

Jesper Rosenvinge

Som Revisor NEM ID
På vegne af Sønderjyllands Revision
RID: 1283257714692
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 08:22:04
Underskrevet med NemID

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lasse Lessow Tæstensen

Som Dirigent

På vegne af Affinitas Invest ApS

PID: 9208-2002-2-083926732637

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2022 kl.: 13:11:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d5204djjtJW247509168