



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Affinitas Invest ApS

Kalhavevej 20B, 6240 Løgumkloster

CVR-nr. 40 39 08 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 14. juni 2024

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 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 revisorers 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 14. juni 2024

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 13 t.kr. mod 56 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger vedrørende ejendomme, samt eksterne omkostninger.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	101.651	141.534
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-8.405	-8.448
Øvrige finansielle omkostninger	-83.977	-58.403
Resultat før skat	9.269	74.683
Skat af årets resultat	3.892	-18.744
Årets resultat	13.161	55.939
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	13.161	55.939
Disponeret i alt	13.161	55.939

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.793.087	3.225.531
Materielle anlægsaktiver i alt	2.793.087	3.225.531
Anlægsaktiver i alt	2.793.087	3.225.531
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	8.442	6.550
Tilgodehavende selskabsskat	4.000	0
Tilgodehavender i alt	12.442	6.550
Likvide beholdninger	198.019	0
Omsætningsaktiver i alt	210.461	6.550
Aktiver i alt	3.003.548	3.232.081

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	700.000	700.000
Overført resultat	134.488	121.328
Egenkapital i alt	834.488	821.328
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.369.844	1.422.615
Deposita	74.400	74.100
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.444.244	1.496.715
1 Kortfristet del af langfristet gæld	54.275	54.646
Gæld til pengeinstitutter	607.734	809.568
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.812	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.080	11.080
Selskabsskat	0	18.744
Anden gæld	41.915	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	724.816	914.038
Gældsforpligtelser i alt	2.169.060	2.410.753
Passiver i alt	3.003.548	3.232.081

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.424.119	54.275	1.369.844	1.161.977
Deposita	74.400	0	74.400	0
	1.498.519	54.275	1.444.244	1.161.977

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.793 t.kr.

Lasse Lessow Tæstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lasse Lessow Tæstensen
Direktør
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: e42eebbd-b2c6-471e-b533-3d3dc84df8c4
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 19:45:16
Underskrevet med MitID



Anke Christine Tæstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anke Christine Tæstensen
Bestyrelsesformand
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: 08a26a8a-9715-4195-b8ba-38837e6e37c5
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 06:04:57
Underskrevet med MitID



Lasse Lessow Tæstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lasse Lessow Tæstensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: e42eebbd-b2c6-471e-b533-3d3dc84df8c4
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 19:47:16
Underskrevet med MitID



Britta Lessow Tæstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Britta Lessow Tæstensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: ca4d9a58-fc9b-4604-89f7-8fa723f8a49c
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 06:43:33
Underskrevet med MitID



Freddy Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Freddy Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: 2b836fe2-9c03-4d70-861f-e62b7f3e5d6a
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 09:19:36
Underskrevet med MitID



Niels Andresen Tæstensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Andresen Tæstensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: b7f83030-360e-401f-84e1-b5ba0b898ed6
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 21:59:08
Underskrevet med MitID



Steffen Johannsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rikke Lessow Johannsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Affinitas Invest ApS
ID: 33db7e98-ce8a-4107-93b7-a8457853c23e
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 20:20:56
Underskrevet med MitID



Jesper Rosenvinge

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Rosenvinge
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 1ff2f50f-1bc3-462d-be73-b8c6651900a2
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 07:13:01
Underskrevet med MitID



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.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Lessow Tæstensen

Dirigent

På vegne af Affinitas Invest ApS

ID: e42eebbd-b2c6-471e-b533-3d3dc84df8c4

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 07:53:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a16e88PRRwr251868172

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.