



Værdifuld rådgivning

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

**Ay Invest ApS**

Hold-An Vej 106  
2750 Ballerup

CVR nr.: 40421092

**Indsender:**

**PROFIL REVISION**

Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Korskildeeng I  
2670 Greve

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

---

Malik Shahzad Ahmad

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisors erklæringer.....	6
Regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse, 1. januar 2023 - 31. december 2023 .....	10
Balance pr. 31. december 2023 .....	11
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ay Invest ApS  
Hold-An Vej 106  
2750 Ballerup

CVR-nr. 40421092  
Stiftelsesdato: 3. april 2019  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion:

Zaheer Akhtar  
Malik Shahzad Ahmad

### Revision

**PROFIL REVISION**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den  
27. juni 2024

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Ledelsesberetning

### Generelt

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Økonomisk udvikling

Der er efter selskabets opfattelse ingen særlige forhold udover de i selskabets årsregnskab anførte, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år.

### Hændelser efter regnskabsafslutning

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

## Ledelsespåtegning

Der er dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ay Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision jf. ÅRL §135, stk. 1, 2.pkt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 27. juni 2024

### Direktion:

\_\_\_\_\_  
Zaheer Akhtar

\_\_\_\_\_  
Malik Shahzad Ahmad

## Revisors erklæringer

### Til den daglige ledelse i Ay Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ay Invest ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Greve, den 27. juni 2024

### **PROFIL REVISION**

Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 59051318  
mne49134

---

Thomas Wessel Kristiansen  
Statsautoriseret revisor FSR

## Regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ay Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftindtægter med fradrag for vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger herunder tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivning

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles ved første indregning til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-25%

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

## Resultatopgørelse, 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		275.750	-225.425
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-169.002</u>	<u>-58.007</u>
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>		<b><u>-169.002</u></b>	<b><u>-58.007</u></b>
Finansieringsindtægter		170	0
Finansieringsudgifter		<u>-301.683</u>	<u>-13.983</u>
<b>Finansiering i alt</b>		<b><u>-301.513</u></b>	<b><u>-13.983</u></b>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>-194.765</u></b>	<b><u>-297.415</u></b>
Skat af årets resultat	2	<u>131.272</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b><u>131.272</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u><u>-63.493</u></u></b>	<b><u><u>-297.415</u></u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		287.746	585.161
Årets resultat		<u>-63.493</u>	<u>-297.415</u>
Til disposition		<u>224.253</u>	<u>287.746</u>
Overførsel til næste år		<u>224.253</u>	<u>287.746</u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde & bygninger		<u>11.693.976</u>	<u>7.637.554</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.693.976</b></u>	<u><b>7.637.554</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		203.056	0
Andre tilgodehavender		<u>109.000</u>	<u>109.000</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>312.056</b></u>	<u><b>109.000</b></u>
Likvide beholdninger		<u>333.338</u>	<u>361.951</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>333.338</b></u>	<u><b>361.951</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<u><b>645.394</b></u>	<u><b>470.951</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<u><u><b>12.339.370</b></u></u>	<u><u><b>8.108.505</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	<u>224.253</u>	<u>287.746</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>		<u><b>274.253</b></u>	<u><b>337.746</b></u>
Realkreditlån	5	4.460.489	0
Øvrig langfristet gæld		<u>570.206</u>	<u>522.206</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<u><b>5.030.695</b></u>	<u><b>522.206</b></u>
Kortfristet del af langfristet gæld		160.244	0
Skyldige omkostninger		18.750	12.500
Selskabsskat		0	144.637
Anden gæld		98.928	1.010.340
Gæld tilknyttede virksomhed		5.000.000	4.000.000
Gæld anden virksomhed		<u>1.756.500</u>	<u>2.081.076</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<u><b>7.034.422</b></u>	<u><b>7.248.553</b></u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u><b>12.065.117</b></u>	<u><b>7.770.759</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>12.339.370</b></u>	<u><b>8.108.505</b></u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

## Noter

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	7.056	0
Skat tidligere år	124.216	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>131.272</b>	<b>0</b>
<b>3 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>4 Overført resultat</b>		
Overført resultat - primo	287.746	585.161
Årets overførsel netto	-63.493	-297.415
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>224.253</b>	<b>287.746</b>
<b>5 Realkreditlån</b>		
Af langfristet gæld forfalder T.kr. 3.751 til betaling efter 5 år		
<b>6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b>		
<u>Der forekommer følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:</u>		
Til sikkerhed for DLR Kredit vedrørende Birkegården 98C 3500 Værløse, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 8.426.525, er der udstedt et pantebrev på kr. 4.740.000.		
<b>7 Ejerforhold</b>		
<u>Følgende ejer mere end 5%:</u>		
Jannat Holding ApS		
SSII Invest ApS		

# 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.”

## Zaheer Akhtar (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Ay Invest ApS

Serienummer: c1a36122-f67a-4c48-b456-c33d808fd4c9

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-27 13:55:17 UTC



## Malik Shahzad Ahmad (CPR valideret)

### Ledelse og dirigent

Serienummer: c057a644-bdfb-4d49-bacd-daef017263b7

IP: 83.88.xxx.xxx

2024-07-01 19:57:46 UTC



## Thomas Wessel Visbech Kristiansen (CVR valideret)

PROFIL REVISION ApS CVR: 59051318

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Profil Revision ApS

Serienummer: 0e524e82-1924-459c-8397-65838e81aa4e

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-07-04 12:45:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z160E-YWMKI-F5AEH-6EJ3E-CUCFS-5D0DB

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 tidsstempet 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**