



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANN 281 APS**

**ATLETIKVEJ 11A, 9230 SVENSTRUP J**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2023

---

Michael Perl Karstenskov

**CVR-NR. 41 04 11 88**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ANN 281 ApS Atletikvej 11A 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 41 04 11 88 Stiftet: 16. december 2019 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Perl Karstenskov
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken A/S Østre Havnegade 14 9000 Aalborg
	Sparekassen Kronjylland Nålemagervej 6 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ANN 281 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2023

Direktion:

---

Michael Perl Karstenskov

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i ANN 281 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for ANN 281 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, 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.

Aalborg, den 30. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 459 tkr. og anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>654.388</b>	<b>738.091</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		27.484	-192.291
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>681.872</b>	<b>545.800</b>
Andre finansielle indtægter.....		5	0
Andre finansielle omkostninger.....		-96.110	-68.004
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>585.767</b>	<b>477.796</b>
Skat af årets resultat.....	2	-126.669	-105.321
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>459.098</b>	<b>372.475</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		459.098	372.475
<b>I ALT</b> .....		<b>459.098</b>	<b>372.475</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		0	57.050
Investeringsjendomme.....		11.650.000	6.645.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		0	4.868.216
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.650.000</b>	<b>11.570.266</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		437.500	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>437.500</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.087.500</b>	<b>11.570.266</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	126.500
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>126.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.416	520.297
Andre tilgodehavender.....		14.889	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>29.305</b>	<b>520.297</b>
Likvide beholdninger.....		0	822.710
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.305</b>	<b>1.469.507</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.116.805</b>	<b>13.039.773</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		5.285.177	4.826.080
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.325.177</b>	<b>4.866.080</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		727.603	721.556
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>727.603</b>	<b>721.556</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.355.708	1.422.878
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.355.708</b>	<b>1.422.878</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		68.800	68.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.577.227	1.269.864
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		17.625	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.750	94.688
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.797.808	3.696.692
Selskabsskat.....		120.622	147.625
Anden gæld.....		0	710.890
Deposita.....		97.485	41.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.708.317</b>	<b>6.029.259</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.064.025</b>	<b>7.452.137</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.116.805</b>	<b>13.039.773</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	4.826.079	4.866.079
Forslag til resultatdisponering.....		459.098	459.098
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>5.285.177</b>	<b>5.325.177</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
Selskabet ledes af en ulønnet direktør.			
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	120.622	147.625	2
Regulering af udskudt skat.....	6.047	-42.304	
	<b>126.669</b>	<b>105.321</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Mat.anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2022.....	57.050	3.365.198	4.868.216
Overførsel.....	0	4.868.216	-4.868.216
Tilgang.....	0	109.300	0
Afgang.....	-57.050	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>8.342.714</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.	0	3.279.802	0
Årets værdireguleringer.....	0	27.484	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>3.307.286</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>0</b>	<b>11.650.000</b>	<b>0</b>
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Svenstrup	Aalborg City
Dagsværdi 31. december 2022.....		6.368.216	5.281.784
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		0	27.484

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Investeringsejendommen beliggende i Svenstrup er værdiansat på baggrund af en salgsværdi af byggeretter på ejendommen. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Selskabets investeringsejendomme i Aalborg City er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er sammensat af aktuelle salgsværdier samt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på gennemsnitligt 6,25 % på ejendommene (projektejendom, bolig og erhverv) under hensyntagen til beliggenheden i Aalborg City, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

**Finansielle anlægsaktiver**

4

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Tilgang.....	437.500
Kostpris 31. december 2022.....	437.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>437.500</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.424.508	68.800	1.122.000	1.490.878
	<b>1.424.508</b>	<b>68.800</b>	<b>1.122.000</b>	<b>1.490.878</b>

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSK 9000 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.476 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.145 tkr.

Der er udstedt ejerpantebreve på nominelt 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforeningen Farvergården.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANN 281 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på grunde.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter Lejededosita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.