

A4 revision ApS  
Rådhusgade 100  
8300 Odder

Telefon 8654 5100

Mail [info@a4revision.dk](mailto:info@a4revision.dk)  
www [a4revision.dk](http://a4revision.dk)

CVR.nr. 2920 5043  
Bank Sydbank  
konto nr. 7160 0001793731

## **Udlejningsejendommen Aaparken 12 ApS**

**Aaparken 12, st. th.  
8300 Odder**

**CVR-nr. 41 27 75 48**

**Årsrapport for 2023  
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. juni 2024

---

Niels Erik Folmer Hvillum  
dirigent

- Revision
- Regnskab
- Rådgivning
- Bogføring

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2023	
Balance 31. december 2023	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Udlejningsejendommen Aaparken 12 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 26. juni 2024

### **Direktion**

Niels Erik Folmer Hvillum  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til den daglige ledelse i Udlejningsejendommen Aaparken 12 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Udlejningsejendommen Aaparken 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 26. juni 2024

A4 revision ApS  
registreret revisor  
CVR-nr. 29 20 50 43

Leif Møller  
Registreret revisor  
FSR - danske revisorer  
mne6204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Udlejningsejendommen Aaparken 12 ApS  
Aaparken 12, st. th.  
8300 Odder

Telefon: 23810906

CVR-nr.: 41 27 75 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odder

### Direktion

Niels Erik Folmer Hvillum, direktør

### Revisor

A4 revision ApS  
registreret revisor  
Rude Havvej 17  
8300 Odder

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af lejlighed.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Aaparken 12 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tilflyde 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Udlejningsejendommen	Afskrives ikke
----------------------	----------------

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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 samt 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 netrealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>37.431</b>	<b>37.271</b>
Finansielle indtægter		34	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-16.799</u>	<u>-7.642</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.666</b>	<b>29.629</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-4.986</u>	<u>-6.473</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>15.680</u></b>	<b><u>23.156</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>15.680</u>	<u>23.156</u>
		<b><u>15.680</u></b>	<b><u>23.156</u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>998.985</u>	<u>998.985</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>998.985</b></u>	<u><b>998.985</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>998.985</b></u>	<u><b>998.985</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>80.072</b></u>	<u><b>88.094</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>80.072</b></u>	<u><b>88.094</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.079.057</b></u></u>	<u><u><b>1.087.079</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		384.703	369.023
<b>Egenkapital</b>	5	<u>424.703</u>	<u>409.023</u>
Gæld til realkreditinstitutter		597.998	613.492
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>597.998</u>	<u>613.492</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	21.000	25.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.604	32.500
Selskabsskat		2.752	6.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>56.356</u>	<u>64.564</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>654.354</u>	<u>678.056</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.079.057</u>	<u>1.087.079</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>16.799</u>	<u>7.642</u>
	<u><b>16.799</b></u>	<u><b>7.642</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.752	6.564
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>234</u>	<u>-91</u>
	<u><b>4.986</b></u>	<u><b>6.473</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>998.985</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>998.985</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>998.985</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	369.023	409.023
Årets resultat	0	15.680	15.680
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>384.703</b>	<b>424.703</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	345.867	385.867
Årets resultat	0	23.156	23.156
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>369.023</b>	<b>409.023</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	638.992	618.998	21.000	514.000
	<b>638.992</b>	<b>618.998</b>	<b>21.000</b>	<b>514.000</b>

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit A/S er der deponeret pantebrev kr. 738.000 med pant i matr.nr. 0026 cm Odder By, Odder.