

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

---

Ejendomsselskabet Andex ApS  
Skjulhøj Allé 18, 2720 Vanløse  
CVR-nr. 41 45 41 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. april 2024

---

Michael Earl Cello Bruun  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	7
Balance pr. 31. december 2023	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Andex 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 29. april 2024

### **Direktion**

Michael Earl Cello Bruun  
direktør

## Selskabsoplysninger

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Andex ApS  
Skjulhøj Allé 18  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 41 45 41 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

### **Direktion**

Michael Earl Cello Bruun, direktør

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 31.173, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 370.602.

### **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 Ejendomsselskabet Andex 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 DKK

### **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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af 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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

### **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, 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:

Øvrige bygninger	50 år	0 %
------------------	-------	-----

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

### **Ejendom**

Ejendommen 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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**

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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>160.618</b>	<b>184.190</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-119.575</u>	<u>-41.659</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.043</b>	<b>142.531</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-9.870</u>	<u>-31.356</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>31.173</u></b>	<b><u>111.175</u></b>
Overført resultat		<u>31.173</u>	<u>111.175</u>
		<b><u>31.173</u></b>	<b><u>111.175</u></b>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.142.500</u>	<u>3.142.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.142.500</b></u>	<u><b>3.142.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.142.500</b></u>	<u><b>3.142.500</b></u>
Selskabsskat		<u>7.151</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>7.151</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>610.720</b></u>	<u><b>511.080</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>617.871</b></u>	<u><b>511.080</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.760.371</b></u></u>	<u><u><b>3.653.580</b></u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>330.602</u>	<u>299.429</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>370.602</u></b>	<b><u>339.429</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.563.131	1.647.203
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.400.388</u>	<u>1.359.600</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.963.519</u></b>	<b><u>3.006.803</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	38.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		0	23.356
Anden gæld		<u>378.250</u>	<u>273.992</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>426.250</u></b>	<b><u>307.348</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.389.769</u></b>	<b><u>3.314.151</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.760.371</u></b>	<b><u>3.653.580</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.788	0
Andre finansielle omkostninger	<u>78.787</u>	<u>41.659</u>
	<b><u>119.575</u></b>	<b><u>41.659</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>9.870</u>	<u>31.356</u>
	<b><u>9.870</u></b>	<b><u>31.356</u></b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.647.203	1.601.131	38.000	1.422.203
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.359.600</u>	<u>1.400.388</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.006.803</u></b>	<b><u>3.001.519</u></b>	<b><u>38.000</u></b>	<b><u>1.422.203</u></b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.601, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.143.