

AB construction ApS

Tornballevej 69,

8381 Tilst

CVR-nr. 42136859

Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-06-2024

Lars Andry Bernov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

AB construction ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for AB construction ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 30-06-2024

Direktion

Lars Andry Bernov
Adm. direktør

AB construction ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | AB construction ApS Tornballevej 69, 8381 Tilst |
| CVR-nr. | 42136859 |
| Stiftelsesdato | 16-02-2021 |
| Regnskabsår | 01-01-2023 - 31-12-2023 |
| Direktion | Lars Andry Bernov |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 122.589, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 1.223.556, og en egenkapital på kr. 144.076.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for AB construction ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,50%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

AB construction ApS

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

AB construction ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttotab | | -39.533 | -30.649 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 225.706 | 0 |
| Driftsresultat | | 186.173 | -30.649 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 22 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -19.385 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | -8.848 | -506 |
| Resultat før skat | | 157.962 | -31.155 |
| Skat af årets resultat | | -35.373 | 0 |
| Årets resultat | | 122.589 | -31.155 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 122.589 | -31.155 |
| Resultatdisponering | | 122.589 | -31.155 |

AB construction ApS**Balance 31. december 2023**

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 1.223.556 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 1.223.556 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 1.223.556 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 3.317 |
| Tilgodehavender | | 0 | 3.317 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 21.734 |
| Omsætningsaktiver | | 0 | 25.051 |
| Aktiver | | 1.223.556 | 25.051 |

AB construction ApS

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Indbetalt virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 104.076 | -18.513 |
| Egenkapital | | 144.076 | 21.487 |
| Hensættelser til udskudt skat | 5 | 38.937 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 38.937 | 0 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 0 | 3.564 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 3.564 |
| Gæld til banker | | 267.174 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 35.190 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 716.360 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 13.506 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 8.313 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.040.543 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | 1.040.543 | 3.564 |
| Passiver | | 1.223.556 | 25.051 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |
| Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser | 8 | | |

AB construction ApS

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 01-01-2023 | 40.000 | -18.513 | 21.487 |
| Korrigeret egenkapital 01-01-2023 | 40.000 | -18.513 | 21.487 |
| Årets resultat | 0 | 122.589 | 122.589 |
| Egenkapital 31-12-2023 | 40.000 | 104.076 | 144.076 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 22 | 0 |
| | 22 | 0 |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 19.385 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 8.848 | 506 |
| | 28.233 | 506 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| | 2023 | 2022 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 997.850 | 0 |
| Kostpris ultimo | 997.850 | 0 |
| Årets opskrivninger | 225.706 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 225.706 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.223.556 | 0 |
| 5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret | | |
| Hensat til udskudt skat | 38.937 | 0 |
| Saldo ultimo | 38.937 | 0 |
| 6. Eventualforpligtelser | | |
| Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen. | | |
| 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | | |
| Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen. | | |

Noter

2023

2022

8. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er anvendt et afkastkrav på 4,50 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,50 procentpoints højere, ville værdien have været 1.101.200 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -122.356 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,50 procentpoints lavere, ville værdien have været 1.376.500 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 152.944 kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 13.864 kr. per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 900 og 1.000 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 27 kr. per kvadratmeter, svarende til 2,9% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. per kvadratmeter, svarende til 0,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 294 kr. per kvadratmeter, svarende til 31,1% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. per kvadratmeter, svarende til 0,0% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.