

**Annakat ApS**

Tørringvej 28  
8983 Gjerlev J

CVR-nummer: 43048872

**ÅRSRAPPORT**

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

**(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. juni 2024

  
René Pilgaard  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Annakat ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 17. juni 2024

### Direktion

  
René Pilgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Annakat ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Annakat ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 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 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.

Randers C, den 17. juni 2024

  
Jens Jørgen Johnsen  
Godkendt revisor  
mne2974

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Annakat ApS Tørringvej 28 8983 Gjerlev J
	Telefon: 30 22 28 15 E-mail: Pilgaard@uk.dk
	CVR-nr.: 43 04 88 72 Stiftet: 9. februar 2022 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	René Pilgaard
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Revisor</b>	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere og udleje ejendomme samt udøve beslægtet aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Annakat ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	46 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>343.066</b>	<b>180.965</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-69.555	-53.805
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>273.511</b>	<b>127.160</b>
Andre finansielle omkostninger	-143.796	-71.144
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>129.715</b>	<b>56.016</b>
Skat af årets resultat	-29.625	-13.204
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>100.090</b>	<b>42.812</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	100.090	42.812
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>100.090</b>	<b>42.812</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	2.196.797	3.223.477
Investeringsjendomme	3.223.477	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.420.274</b>	<b>3.223.477</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.420.274</b>	<b>3.223.477</b>
Periodeafgrænsningsposter	23.314	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>23.314</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>182.797</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>23.314</b>	<b>182.797</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.443.588</b>	<b>3.406.274</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	142.902	42.812
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>182.902</b>	<b>82.812</b>
Hensættelse til udskudt skat	10.676	2.746
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>10.676</b>	<b>2.746</b>
Prioritetsgæld	2.106.548	2.221.872
Kreditinstitutter	689.811	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.796.359</b>	<b>2.221.872</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	155.000	117.473
Kreditinstitutter	344.744	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.747	10.000
Selskabsskat	21.695	10.458
Anden gæld	371.983	95.645
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.522.482	865.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.453.651</b>	<b>1.098.844</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.250.010</b>	<b>3.320.716</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.443.588</b>	<b>3.406.274</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	42.812	0
Årets resultat	100.090	42.812
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>142.902</b>	<b>42.812</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>182.902</b>	<b>82.812</b>

## NOTER

			2023	2022
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit			1	1
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.339.345	2.224.548	118.000	1.680.000
Kreditinstitutter	0	726.811	37.000	546.000
	<u>2.339.345</u>	<u>2.951.359</u>	<u>155.000</u>	<u>2.226.000</u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der samlet udgør 2.225 TDKK, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.420 TDKK.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.250 TDKK til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.