



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

AWH EJENDOMME APS
DRAGSGAARDSVEJ 6, 9574 BÆLUM
ÅRSRAPPORT
3. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2024

Alexander Waldemar Hjorth

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 3. februar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AWH Ejendomme ApS Dragsgaardsvej 6 9574 Bælum
	CVR-nr.: 43 84 05 84 Stiftet: 3. februar 2023 Kommune: Rebild Regnskabsår: 3. februar - 31. december
Direktion	Alexander Waldemar Hjorth
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2023 for AWH Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2023.

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.

Bælum, den 21. marts 2024

Direktion:

Alexander Waldemar Hjorth

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i AWH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AWH Ejendomme ApS for regnskabsåret 3. februar - 31. december 2023 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.

Hjørring, den 21. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 3. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		73.036
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		551.325
DRIFTSRESULTAT		624.361
Andre finansielle indtægter.....		38
Øvrige finansielle omkostninger.....		-45.486
RESULTAT FØR SKAT		578.913
Skat af årets resultat.....	1	-127.342
ÅRETS RESULTAT		451.571
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		451.571
I ALT		451.571

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		2.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.200.000
Likvide beholdninger.....		111.313
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		111.313
AKTIVER.....		2.311.313
PASSIVER		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		451.571
EGENKAPITAL.....		491.571
Hensættelser til udskudt skat.....		121.292
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		121.292
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.217.524
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.217.524
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.979
Gæld til pengeinstitutter.....		23.460
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		326.759
Selskabsskat.....		6.050
Anden gæld.....		7.678
Deposita.....		92.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		480.926
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.698.450
PASSIVER.....		2.311.313
 Eventualposter mv.	 4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Medarbejderforhold	6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Forslag til resultatdisponering.....		451.571	451.571
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....	40.000		40.000
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	451.571	491.571

NOTER

	2023 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.050	
Regulering af udskudt skat.....	121.292	
	127.342	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Tilgang.....	1.648.675	
Kostpris 31. december 2023.....	1.648.675	
Årets opskrivninger.....	551.325	
Opskrivninger 31. december 2023.....	551.325	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	2.200.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendom i Veddum
Dagsværdi 31. december 2023.....	2.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	588.550

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Veddum, som blev anskaffet i 2023. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 157 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 270 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 112 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i området.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.239.503	21.979	1.150.011	
	1.239.503	21.979	1.150.011	

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Ingen.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter afgivet pant i grunde og bygninger. Pr. 31 december 2023 udgør omfanget af pantsætninger og sikkerhedsstillelser 1.280 tkr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver, der er stillet sikkerhed i, udgør 2.200 tkr.	5
	2023
Medarbejderforhold Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	6 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AWH Ejendomme ApS for 2023 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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 anskaffessummen 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.