

ABN Ejendomme A/S

CVR nr.: 28 67 99 71

Christian Winthers Vej 16
2000 Frederiksberg

Årsrapport 2023/24 (19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 3. december 2024

Dirigent
Michael Friis Pedersen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for ABN Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. december 2024

I direktionen:

Lisbet Hedelund

I bestyrelsen:

Jep Frimann Hansen
(formand)

Michael Friis Pedersen

Lisbet Hedelund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ABN Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ABN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 3. december 2024

Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	ABN Ejendomme A/S Christian Winthers Vej 16 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	28 67 99 71
	Stiftet:	15. februar 2005
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Jep Frimann Hansen Michael Friis Pedersen Lisbet Hedelund	
Direktion	Lisbet Hedelund	
Revision	Din Revisor Frederiksberg P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	Nordea Helgeshøj Allè 33 2630 Taastup	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom samt drive virksomhed med administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste		2.234.999	2.242.612
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		576.468	100.000
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>500.000</u>
Driftsresultat		2.811.467	1.842.612
Finansielle indtægter	3	15.098	18.195
Finansielle omkostninger	4	<u>-392.537</u>	<u>-298.245</u>
Ordinært resultat før skat		2.434.028	1.562.562
Skat af årets resultat	5	<u>-535.475</u>	<u>-343.752</u>
Årets resultat		1.898.553	1.218.810
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.898.553	218.810
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Disponeret i alt		1.898.553	1.218.810

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2024	2023
Grunde og bygninger	6	71.981.530	70.691.280
Materielle anlægsaktiver		71.981.530	70.691.280
Anlægsaktiver		71.981.530	70.691.280
Andre tilgodehavender		500.569	577.633
Tilgodehavender		500.569	577.633
Likvide beholdninger		473.664	2.419.896
Omsætningsaktiver		974.233	2.997.529
Aktiver i alt		72.955.763	73.688.809

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2024	2023
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		53.679.016	51.780.463
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		54.179.016	53.280.463
Hensættelse til udskudt skat	7	5.657.121	5.502.356
Hensatte forpligtelser		5.657.121	5.502.356
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.079.116	8.679.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.326.002	41.749
Skyldig selskabsskat		380.710	293.810
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.785.828	9.014.675
Kortfristet del af langfristet gæld		951.827	3.245.000
Skyldig selskabsskat		293.810	551.276
Anden gæld		2.088.161	2.095.039
Kortfristede gældsforpligtelser		3.333.798	5.891.315
Gældsforpligtelser		13.119.626	14.905.990
Passiver i alt		72.955.763	73.688.809
Eventualposter m.v.	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	51.780.463	1.000.000	53.280.463
Forslag til resultatdisponering	0	1.898.553	0	1.898.553
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	53.679.016	0	54.179.016

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 500.000 stk. á nom. 1 kr.

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte		
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	15.098	18.195
	<u>15.098</u>	<u>18.195</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	32.977	1.012
Renteomkostninger til virksomhedsdeltager og ledelse	351.827	290.372
Renteomkostninger til pengeinstitutter	7.733	6.861
	<u>392.537</u>	<u>298.245</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	380.710	293.810
Årets regulering af udskudt skat	154.765	49.942
	<u>535.475</u>	<u>343.752</u>

Noter

	2024	2023
6 Materielle anlægsaktiver		
Investerings ejendomme		
Kostpris primo	45.248.219	44.456.939
Årets tilgang	713.782	791.280
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	45.962.001	45.248.219
 Værdireguleringer primo	25.443.061	25.343.061
Årets værdireguleringer	576.468	100.000
Værdireguleringer ultimo	26.019.529	25.443.061
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.981.530	70.691.280

Selskabets ejendomsportefølje kan opdeles i følgende grupper:

- 1) Udlejning, boliger til private, centralt på Frederiksberg, afkast-sats 4,25%
- 2) Udlejning, erhvervslejemål, vestlig storkøbenhavn, afkast-sats 6,0%
- 3) Udlejning boliger til private, vestlig storkøbenhavn, afkast-sats 4,63%
- 4) Udlejning af garager, storkøbenhavn, afkast-sats 6,5%
- 5) Udlejning af garager, provinsen, afkast-sats 8,5% - 9%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et fast afkastkrav på 4,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret kun været uvæsentlig tomgang. Ejendommenes stand er middel til god, og beliggenhed er sekundær.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalyse

Værdi ved ændring i kapitalfaktor på -0,5%	79.110.679
Værdi ved ændring i kapitalfaktor på +0,5%	66.094.441

Noter

	2024	2023
7 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	5.502.356	5.452.414
Regulering af udskudt skat i året	154.765	49.942
	5.657.121	5.502.356
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	6.405.118	5.679.116
Afdrag der forfalder om 1-4 år	3.380.710	3.335.559
Langfristet del	9.785.828	9.014.675
Afdrag der forfalder inden for 1 år	951.827	3.245.000
	10.737.655	12.259.675

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet ABN Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende selskab er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

ABN Invest ApS
Christian Winthers Vej 16
2000 Frederisberg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav 4,25 - 9 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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

Nettoforrentningen beregnes som de opnåede samlede huslejeindtægter med fradrag af de forventede fremtidige direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Lisbet Hedelund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbet Hedelund

Direktør

ID: eac0ab73-3925-49d4-a761-de3ca0ad362e

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2024 kl.: 09:18:06

Underskrevet med MitID



Lisbet Hedelund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lisbet Hedelund

Bestyrelsesmedlem

ID: eac0ab73-3925-49d4-a761-de3ca0ad362e

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2024 kl.: 09:18:06

Underskrevet med MitID



Jep F. Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jep Frimann Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 31914997-a411-4b33-8ee5-f17c01613174

Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 17:06:52

Underskrevet med MitID



Michael Friis Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Friis Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: df4f04a6-c133-4427-9702-0ba3d7966658

Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 13:57:09

Underskrevet med MitID



Michael Friis Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Friis Pedersen

Dirigent

ID: df4f04a6-c133-4427-9702-0ba3d7966658

Tidspunkt for underskrift: 03-12-2024 kl.: 13:57:09

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 65214d73-ca07-4174-8e86-173de3e50ccc

Tidspunkt for underskrift: 04-12-2024 kl.: 10:24:49

Underskrevet med MitID

