
Anderupvej 40a ApS

Egebæksvej 2, 5000 Odense C

Årsrapport for 2. juli - 31. december 2024

CVR-nr. 44 94 22 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/6 2025

Nicolai Møller Reedtz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 2. juli - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. juli - 31. december 2024 for Anderupvej 40a ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 24. juni 2025

Direktion

Nicolai Møller Reedtz
direktør

Martin Harboe
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Anderupvej 40a ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anderupvej 40a ApS for regnskabsåret 2. juli - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 vedrørende 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.

Odense M, den 24. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anderupvej 40a ApS Egebæksvej 2 5000 Odense C CVR-nr: 44 94 22 08 Regnskabsperiode: 2. juli - 31. december Hjemstedskommune: Odense
Direktion	Nicolai Møller Reedtz Martin Harboe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 2. juli - 31. december

	Note	2024
		DKK 6 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.542.768
Værdiregulering af investeringsaktiver		6.978.075
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		8.520.843
Finansielle indtægter	3	1.481
Finansielle omkostninger	4	-147.152
Resultat før skat		8.375.172
Skat af årets resultat	5	-1.842.981
Årets resultat		6.532.191

Resultatdisponering

	2024
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.300.000
Overført resultat	5.232.191
	6.532.191

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024
		DKK
Investeringsjendomme		14.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	14.000.000
Anlægsaktiver		14.000.000
Andre tilgodehavender		8.094
Tilgodehavender		8.094
Likvide beholdninger		2.127.108
Omsætningsaktiver		2.135.202
Aktiver		16.135.202

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024
		DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		5.232.191
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000
Egenkapital		6.572.191
Hensættelse til udskudt skat		1.539.797
Hensatte forpligtelser		1.539.797
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.230
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		303.184
Anden gæld		7.672.152
Kortfristede gældsforpligtelser		8.023.214
Gældsforpligtelser		8.023.214
Passiver		16.135.202
Væsentligste aktiviteter	1	
Medarbejderforhold	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Årets resultat	0	5.232.191	1.300.000	6.532.191
Egenkapital 31. december	40.000	5.232.191	1.300.000	6.572.191

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt herved beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024

0

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

2024

DKK
6 måneder

1.481

1.481

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

2024

DKK
6 måneder

147.152

147.152

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2024

DKK
6 måneder

303.184

1.539.797

1.842.981

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 2. juli	0
Tilgang i årets løb	7.021.925
Kostpris 31. december	7.021.925
Værdireguleringer 2. juli	0
Årets værdireguleringer	6.978.075
Værdireguleringer 31. december	6.978.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på forventet salgspris.

	2024
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	14.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.978.075
Diskonteringsrente, i %	8,26%
Driftsomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	92

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tredjepart

Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:

14.000.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Harboe & Reedtz ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anderupvej 40a ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.