

AF EJENDOM A/S

Kuttervej 17, 9990 Skagen
CVR-nr. 39 33 13 14

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. februar 2025

Jens Koefoed Stadum

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet	AF EJENDOM A/S Kuttervej 17 9990 Skagen CVR-nr.: 39 33 13 14 Stiftet: 1. februar 2018 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johan Kristian Johansson, formand Anneli Louise Johansson Bo Thomas Johansson Leif Börje Johansson
Direktion	Bo Thomas Johansson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A 9990 Skagen
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for AF EJENDOM A/S.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 11. februar 2025

Direktion:

Bo Thomas Johansson

Bestyrelse:

Johan Kristian Johansson
Formand

Anneli Louise Johansson

Bo Thomas Johansson

Leif Börje Johansson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i AF EJENDOM A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AF EJENDOM A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 årsregnskabet". 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Skagen, den 11. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive udlejning af fast ejendom samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften har i året forløbet planmæssigt, og årets resultat er på niveau med forventningerne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.709.418	1.701.706
Af- og nedskrivninger		-1.292.734	-1.292.734
Driftsresultat		416.684	408.972
Andre finansielle indtægter		24.878	12.298
Andre finansielle omkostninger		-3.472	0
Resultat før skat		438.090	421.270
Skat af årets resultat	1	59.350	66.633
Årets resultat		497.440	487.903
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		-1.002.560	-1.012.097
I alt		497.440	487.903

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		23.659.520	24.452.559
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.504.260	3.003.955
Materielle anlægsaktiver	2	26.163.780	27.456.514
Anlægsaktiver		26.163.780	27.456.514
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		95.760	101.371
Tilgodehavender		95.760	101.371
 Likvide beholdninger		 2.230.446	 1.934.541
Omsætningsaktiver		2.326.206	2.035.912
Aktiver		28.489.986	29.492.426

Passiver

Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.207.835	27.210.395
Forslag til udbytte		1.500.000	1.500.000
Egenkapital		28.207.835	29.210.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Selskabsskat		36.410	34.738
Anden gæld		220.741	222.293
Kortfristede gældsforpligtelser		282.151	282.031
 Gældsforpligtelser		 282.151	 282.031
Passiver		28.489.986	29.492.426

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	27.210.395	1.500.000	29.210.395
Forslag til resultatdisponering		-1.002.560	1.500.000	497.440
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 31. december 2024	500.000	26.207.835	1.500.000	28.207.835

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-59.350	-66.633
	-59.350	-66.633

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	52.591.184	4.996.951
Kostpris 31. december 2024	52.591.184	4.996.951
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	28.138.625	1.992.996
Årets afskrivninger	793.039	499.695
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	28.931.664	2.492.691
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	23.659.520	2.504.260

3 | Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv, som ikke er indregnet i balancen grundet usikkerheden omkring anvendelse heraf. Skatteaktivet har en værdi på cirka 3,3 mio. kr., hvis det anvendes fuldt ud.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 36 tkr. pr. balancedagen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet ejerpantebrev på 4,5 mio. kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 23.660 tkr.

	2024	2023
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AF EJENDOM A/S for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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