

Access A/S

Meldrupvej 20, 8700 Horsens
CVR-nr. 13 36 45 83

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.06.24

Poul Erik Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Access A/S
Meldrupvej 20
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 13 36 45 83
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Poul Erik Andersen

Bestyrelse

Direktør Poul Erik Andersen
Annie Grønning Andersen
Lise Grønning Affane

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Access A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. juni 2024

Direktionen

Poul Erik Andersen
Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Andersen
Direktør

Annie Grønning Andersen

Lise Grønning Affane

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Access A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Access A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 14. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består handel og investering, og selskabets primære aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -239.186 mod DKK -416.009 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 260.814.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttoresultat	-79.178	356.769
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.281	-4.558
Resultat før dagsværdireguleringer	-81.459	352.211
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.000	-823.145
Resultat af primær drift	-31.459	-470.934
1 Finansielle indtægter	13.355	39.650
2 Finansielle omkostninger	-287.430	-101.867
Resultat før skat	-305.534	-533.151
Skat af årets resultat	66.348	117.142
Årets resultat	-239.186	-416.009

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	2.250.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	746.458
Overført resultat	-239.186	-3.412.467
I alt	-239.186	-416.009

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.050.000	8.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.281
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.050.000	8.002.281
	Anlægsaktiver i alt	8.050.000	8.002.281
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.453	1.453
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	59.170
	Udskudt skatteaktiv	35.530	0
	Andre tilgodehavender	97.000	5.000
	Tilgodehavender i alt	133.983	65.623
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	297.134
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	0	297.134
	Likvide beholdninger	23.021	0
	Omsætningsaktiver i alt	157.004	362.757
	Aktiver i alt	8.207.004	8.365.038

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-239.186	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	746.458
	Egenkapital i alt	260.814	1.246.458
	Hensættelser til udskudt skat	0	30.818
	Hensatte forpligtelser i alt	0	30.818
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.648.306	4.770.182
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	959.059
3	Deposita	38.675	198.675
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.686.981	5.927.916
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	161.920	177.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	874.863
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.232	1.240
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	22.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.050.898	0
	Selskabsskat	0	63.029
	Anden gæld	22.659	21.214
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.259.209	1.159.846
	Gældsforpligtelser i alt	7.946.190	7.087.762
	Passiver i alt	8.207.004	8.365.038

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	0	746.458	1.246.458
Betalt udbytte	0	0	-746.458	-746.458
Forslag til resultatdisponering	0	-239.186	0	-239.186
Saldo pr. 31.12.23	500.000	-239.186	0	260.814

	2023 DKK	2022 DKK
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	34.400
Øvrige finansielle indtægter	13.355	5.250
I alt	13.355	39.650

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.518	0
Øvrige finansielle omkostninger	272.912	101.867
I alt	287.430	101.867

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	161.920	3.976.280	4.810.226	4.873.182
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	1.033.059
Deposita	0	38.675	38.675	198.675
I alt	161.920	4.014.955	4.848.901	6.104.916

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	8.050.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	50.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter, og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og en risikotillæg for den enkelte ejendom.

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Horsensområdet. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen..

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er lejeindtægter pr. m², driftsomkostninger samt diskonteringsrenten. Den anvendte diskonteringsrente udgør 6% for selskabets investeringsejendom (2023: 5,75%), og en terminalperiode på 10 år.

Den realiserede leje udgør DKK 976 pr. m², og der er ikke kalkuleret med tomgangsleje i værdiansættelsen.

Selskabets investeringsejendom er tidligere blevet særskilt vurderet af ekstern mæglér, med det formål at underbygge den indregnede værdi.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 8.050 pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point vil medføre en reduktion af den samlede dagsværdi til t.DKK 7.680, mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi til t.DKK 8.460.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.855 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.050. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.