



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

AA EJENDOMME 2 APS

VESTERGADE 41, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 29. april 2022

Steen Zaulich

CVR-NR. 21 31 46 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Ejendomme 2 ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 21 31 46 09 Stiftet: 28. juni 1998 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AA Ejendomme 2 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Herning, den 29. april 2022

Direktion:

Steen Zaulich

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i AA Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AA Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Herning, den 29. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 1.440 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.301.618	825.703
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		623.000	122.000
DRIFTSRESULTAT		1.924.618	947.703
Finansielle indtægter.....	2	110.310	88.486
Finansielle omkostninger.....	3	-189.282	-175.050
RESULTAT FØR SKAT		1.845.646	861.139
Skat af årets resultat.....	4	-406.042	-189.451
ÅRETS RESULTAT		1.439.604	671.688
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.439.604	671.688
I ALT		1.439.604	671.688

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		23.431.000	22.808.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	23.431.000	22.808.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.431.000	22.808.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.386.172	6.862.337
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	23.114
Tilgodehavender.....		7.386.172	6.885.451
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.386.172	6.885.451
AKTIVER.....		30.817.172	29.693.451
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		15.975.574	14.535.970
EGENKAPITAL.....		16.100.574	14.660.970
Hensættelse til udskudt skat.....		2.845.968	2.532.350
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.845.968	2.532.350
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.629.137	11.416.759
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.629.137	11.416.759
Gæld til realkreditinstitutter.....		793.096	789.089
Gæld til pengeinstitutter.....		262.299	156.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.120	33.928
Selskabsskat.....		92.424	0
Anden gæld.....		74.304	96.248
Periodeafgrænsningsposter.....		7.250	7.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.241.493	1.083.372
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.870.630	12.500.131
PASSIVER.....		30.817.172	29.693.451
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	14.535.970	14.660.970
Forslag til resultatdisponering.....		1.439.604	1.439.604
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	15.975.574	16.100.574

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	110.310	88.486	2
	110.310	88.486	
Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	316	3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	189.282	174.734	
	189.282	175.050	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	92.424	-23.114	4
Regulering af udskudt skat.....	313.618	212.565	
	406.042	189.451	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		23.731.625	
Kostpris 31. december 2021.....		23.731.625	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-923.625	
Årets værdireguleringer.....		623.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-300.625	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		23.431.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Beboelse	Retail- og kontor	Grund
Dagsværdi 31. december 2021.....	1.680.000	19.251.000	2.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	9.000	614.000	0

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5
Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommen er beliggende i København. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3 - 3,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 52 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.368 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 26 tkr.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommen anvendes til butik, udstilling, kontor og lager, og er beliggende i Roskilde. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.463 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 736 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 39 tkr.

Grund

Grunden er beliggende i tilknytning til ovenfor nævnte erhvervsejendomme, ud mod indfaldsvej ind mod København. Grunden er på 4.000 kvm. og er værdiansat på baggrund af en bebyggelsesgrad på 50 %, 2.000 kvm., og en byggeretspris på 1.250 kr. pr. kvm.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.422.233	793.096	7.489.649	12.205.848
	11.422.233	793.096	7.489.649	12.205.848

Eventualposter mv.
7
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.496 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør 23.431 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomme 2 ApS for 2021 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

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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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.

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.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.