



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 16. juni 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. juni 2023

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 2022 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 16. juni 2023

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 1.132 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.029.403	1.301.618
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		373.000	623.000
DRIFTSRESULTAT		1.402.403	1.924.618
Finansielle indtægter.....	2	230.251	110.310
Finansielle omkostninger.....	3	-180.706	-189.282
RESULTAT FØR SKAT		1.451.948	1.845.646
Skat af årets resultat.....	4	-320.201	-406.042
ÅRETS RESULTAT		1.131.747	1.439.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.131.747	1.439.604
I ALT		1.131.747	1.439.604

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		23.804.000	23.431.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	23.804.000	23.431.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.804.000	23.431.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.868.768	7.386.172
Tilgodehavender.....		7.868.768	7.386.172
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.868.768	7.386.172
AKTIVER.....		31.672.768	30.817.172
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		17.107.321	15.975.574
EGENKAPITAL.....		17.232.321	16.100.574
Hensættelse til udskudt skat.....		3.104.483	2.845.968
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.104.483	2.845.968
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.837.448	10.629.137
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.837.448	10.629.137
Gæld til realkreditinstitutter.....		797.147	793.096
Gæld til pengeinstitutter.....		301.355	262.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		207.600	12.120
Selskabsskat.....		60.914	92.424
Anden gæld.....		131.500	74.304
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.498.516	1.241.493
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.335.964	11.870.630
PASSIVER.....		31.672.768	30.817.172
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	15.975.574	16.100.574
Forslag til resultatdisponering.....		1.131.747	1.131.747
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	17.107.321	17.232.321

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	230.251	110.310	
	230.251	110.310	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	180.706	189.282	
	180.706	189.282	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	60.914	92.424	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	772	0	
Regulering af udskudt skat.....	258.515	313.618	
	320.201	406.042	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		23.731.625	
Kostpris 31. december 2022.....		23.731.625	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-300.625	
Årets værdireguleringer.....		373.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		72.375	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		23.804.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Beboelse	Retail- og kontor	Grund
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.614.000	19.690.000	2.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-66.000	439.000	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 53 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.409 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 27 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 773 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 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.634.595	797.147	6.677.368	11.422.233
	10.634.595	797.147	6.677.368	11.422.233

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, 10.635 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 23.804 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomme 2 ApS for 2022 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 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

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.