

## Property A/S

Skolegade 7., 1. th

8000 Aarhus

CVR-nr. 25 17 74 87

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2023

---

Heinz Eckhard Dombrowski  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 7           |
| Balance pr. 31. december 2022                   | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10          |
| Noter   | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Property 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2023

### **Direktion**

Heinz Eckhard Dombrowski  
direktør

### **Bestyrelse**

Victoria Sophia Stenberg Basse

Thomas Michael Bolther

Heinz Eckhard Dombrowski

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Property A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Property A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tilst, den 30. juni 2023

Lineo  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 55 22 04

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34546

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Property A/S  
Skolegade 7., 1. th  
8000 Aarhus

CVR-nr.: 25 17 74 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

**Bestyrelse**

Victoria Sophia Stenberg Basse  
Thomas Michael Bolther  
Heinz Eckhard Dombrowski

**Direktion**

Heinz Eckhard Dombrowski, direktør

**Revisor**

Lineo  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Langhøjvej 1  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 6.940, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.652.318.

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer på sigt at kunne retablere selskabskapitalen. Selskabet har i regnskabsåret været uden aktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

|                          | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.          | <u>2021</u><br>kr.           |
|--------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttotab</b>         |             | <b>-10.214</b>              | <b>-20.413</b>               |
| Finansielle indtægter    | 1           | 3.274                       | 132.289                      |
| Finansielle omkostninger | 2           | <u>0</u>                    | <u>-193.573</u>              |
| <b>Årets resultat</b>    |             | <b><u><u>-6.940</u></u></b> | <b><u><u>-81.697</u></u></b> |
| <br>                     |             |                             |                              |
| Overført resultat        |             | <u>-6.940</u>               | <u>-81.697</u>               |
|                          |             | <b><u><u>-6.940</u></u></b> | <b><u><u>-81.697</u></u></b> |

**Balance pr. 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u>                 | <u>2021</u>                    |
|--|-------------|-----------------------------|--------------------------------|
|  |             | kr.                         | kr.                            |
| <b>Aktiver</b>                               |             |                             |                                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                           | 2.991.827                      |
| Andre tilgodehavender                        |             | <u>85.133</u>               | <u>447.668</u>                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>85.133</u></b>        | <b><u>3.439.495</u></b>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>85.133</u></b>        | <b><u>3.439.495</u></b>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u><u>85.133</u></u></b> | <b><u><u>3.439.495</u></u></b> |

**Balance pr. 31. december 2022**

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                             |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                          |             | 750.000            | 750.000            |
| Overført resultat                           |             | -2.402.318         | -2.395.378         |
| <b>Egenkapital</b>                          |             | <b>-1.652.318</b>  | <b>-1.645.378</b>  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           |             | 1.729.451          | 5.068.973          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>      |             | <b>1.729.451</b>   | <b>5.068.973</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser    |             | 8.000              | 15.900             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |             | <b>8.000</b>       | <b>15.900</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |             | <b>1.737.451</b>   | <b>5.084.873</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                       |             | <b>85.133</b>      | <b>3.439.495</b>   |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 3           |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                       | 4           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 5           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 750.000                 | -2.395.378           | -1.645.378        |
| Årets resultat                       | 0                       | -6.940               | -6.940            |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>750.000</b>          | <b>-2.402.318</b>    | <b>-1.652.318</b> |

## Noter

|   | 2022         | 2021           |
|---|--------------|----------------|
|   | kr.          | kr.            |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>              |              |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0            | 118.219        |
| Andre finansielle indtægter                 | 3.274        | 14.070         |
|   | <b>3.274</b> | <b>132.289</b> |

## 2 Finansielle omkostninger

|   |          |                |
|---|----------|----------------|
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0        | 193.573        |
|   | <b>0</b> | <b>193.573</b> |

## 3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Ledelsen forventer på sigt at kunne retablere selskabskapitalen.

## 4 Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alpha Property A/S, CVR-nr. 34077886 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022.