



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 1 A/S

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. 27 22 46 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Ejendomme 1 A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 22 46 60 Stiftet: 26. juni 2003 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anker Stensig Andersen, formand Steen Zaulich Rasmus Tølbøll Zaulich
Direktion	Steen Zaulich
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. juni 2023

Direktion:

Steen Zaulich

Bestyrelse:

Anker Stensig Andersen
Formand

Steen Zaulich

Rasmus Tølbøll Zaulich

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i AA Ejendomme 1 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AA Ejendomme 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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 drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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		3.625.520	4.471.698
Personaleomkostninger.....	1	-1.019.405	-1.516.793
Af- og nedskrivninger.....		0	-66.195
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.854.487	-3.648.169
DRIFTSRESULTAT		-1.248.372	-759.459
Finansielle indtægter.....	2	930.374	414.215
Finansielle omkostninger.....	3	-963.389	-761.364
RESULTAT FØR SKAT		-1.281.387	-1.106.608
Skat af årets resultat.....	4	278.259	272.478
ÅRETS RESULTAT		-1.003.128	-834.130
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.003.128	-834.130
I ALT		-1.003.128	-834.130

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		70.292.000	70.342.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	70.292.000	70.342.000
ANLÆGSAKTIVER.....		70.292.000	70.342.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		278.362	60.202
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.418.811	9.021.038
Andre tilgodehavender.....		19.572.394	18.819.601
Tilgodehavender.....		25.269.567	27.900.841
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		25.269.567	27.900.841
AKTIVER.....		95.561.567	98.242.841

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		47.086.213	48.089.341
EGENKAPITAL.....		47.586.213	48.589.341
Hensættelse til udskudt skat.....		1.631.685	2.438.838
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.631.685	2.438.838
Banklån.....		35.229.771	35.813.184
Indefrysning feriepenge.....		124.848	124.848
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	35.354.619	35.938.032
Gæld til pengeinstitutter.....		3.214.626	2.935.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		491.566	607.273
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.663.275	3.222.273
Selskabsskat.....		528.894	322.658
Anden gæld.....		3.090.689	4.189.168
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.989.050	11.276.630
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		46.343.669	47.214.662
PASSIVER.....		95.561.567	98.242.841
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	48.089.341	48.589.341
Forslag til resultatdisponering.....		-1.003.128	-1.003.128
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	47.086.213	47.586.213

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	884.866	1.299.329	
Pensioner.....	115.978	189.987	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.935	15.036	
Andre personaleomkostninger.....	5.626	12.441	
	1.019.405	1.516.793	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	177.590	136.093	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	752.784	278.122	
	930.374	414.215	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	104.470	47.295	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	858.919	714.069	
	963.389	761.364	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	528.894	307.323	
Regulering af udskudt skat.....	-807.153	-579.801	
	-278.259	-272.478	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		61.408.164	
Tilgang.....		3.804.488	
Kostpris 31. december 2022.....		65.212.652	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		8.933.835	
Årets værdireguleringer.....		-3.854.487	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		5.079.348	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		70.292.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- og kontorejendom e	Kontorejendomi e
Dagsværdi 31. december 2022.....	41.133.000	29.159.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.188.009	-666.480

Investeringsejendommene består af 12 udlejningsejendomme i Midtjylland, omfattende 6 kontorejendomme samt 6 ejendomme bestående primært af kontor og sekundært boliglejemål. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdi for kontorejendomme

De rene kontorejendomme er beliggende i mindre omegnsbyer til Herning samt i Struer, Horsens og Holstebro. Driftsafkastet for de 6 kontorejendomme udgør samlet set 1.924 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 708 kr. samt årlige driftsomkostninger på 796 tkr.

Ved beregningen er anvendt afkast i intervallet 6,2 - 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes belligenhed m.v.

Dagsværdi for kombinerede bolig- og kontorejendomme

De kombinerede bolig- og kontorejendomme er beliggende i mindre omegnsbyer til Herning samt i Give, Brande, Ikast og Karup. Driftsafkastet for de 6 ejendomme udgør samlet set 2.660 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 717 kr. samt årlige driftsomkostninger på 491 tkr.

Ved beregningen er anvendt afkast i intervallet 6,0 - 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes belligenhed m.v.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Banklån.....	37.970.823	2.741.052	31.040.000	38.593.444
Indefrysning feriepenge.....	124.848	0	0	124.848
	38.095.671	2.741.052	31.040.000	38.718.292

NOTER**Note****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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 37.971 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 69.505 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**9**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomme 1 A/S 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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