



Anlægsvej 8 og 12 Aars ApS

Dronningholmvej 7
9600 Aars
CVR-nr. 27971180

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2022

Birgit Michelle Lind Olesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Anlægsvej 8 og 12 Aars ApS

Dronningholmvej 7

9600 Aars

CVR-nr.: 27971180

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Birgit Michelle Lind Olesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Anlægsvej 8 og 12 Aars ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 29.06.2022

Direktion

Birgit Michelle Lind Olesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Anlægsvej 8 og 12 Aars ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anlægsvej 8 og 12 Aars ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

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.

Aalborg, den 29.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendommene Anlægsvej 8, 10 og 12, Aars til privat beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 79 t.kr. og egenkapitalen udgør 1.323 t.kr. pr. 31.12.2021 mod et resultat på -47.541 t.kr. i 2020 og en egenkapital på 1.245 t.kr. pr. 31.12.2020.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Praksisændringen er foretaget, da årsregnskabet efter ændringen giver et mere retvisende billede af virksomhedens investeringsejendomme. I forbindelse med praksisændringen er sammenligningstallene for tidligere år tilpasset i selskabets årsrapport for 2021. Effekten af praksisændringen er beskrevet nedenfor:

Effekt af praksisændringen på 2020-tallene

Effekten af den ændrede regnskabspraksis er indregnet på egenkapitalen primo 2020, hvor egenkapitalen før ændringen udgjorde 980.777 kr., og efter ændringen udgør 1.292.077 kr. Praksisændringen har således positivt påvirket egenkapitalen primo 2020 med 311.300 kr.

Effekten af praksisændringen påvirker resultatet før skat for 2020 negativt med 169.500 kr., skat af årets resultat for 2020 er positivt påvirket med 37.300 kr., hvorved resultatet for 2020 samlet er negativt påvirket med 132.200 kr.

Selskabets indregnede værdi af investeringsejendomme er akkumuleret øget med 229.600 kr., mens selskabets udskudte skatteforpligtelse akkumuleret er øget med 50.500 kr., og selskabets egenkapital ultimo 2020 akkumuleret er positivt påvirket med 179.100 kr.

Effekt af praksisændringen på 2021-tallene

Effekten af praksisændringen påvirker resultatet før skat for 2021 positivt med 30.500 kr., skat af årets resultat for 2021 er negativt påvirket med 6.800 kr., hvorved resultatet for 2021 samlet er positivt påvirket med 23.700 kr.

Selskabets indregnede værdi af investeringsejendomme er akkumuleret øget med 260.100 kr., mens selskabets udskudte skatteforpligtelse akkumuleret er øget med 57.300 kr., og selskabets egenkapital ultimo 2021 akkumuleret er positivt påvirket med 202.800 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		116.787	154.947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(200.000)
Driftsresultat		116.787	(45.053)
Andre finansielle indtægter		(224)	(130)
Andre finansielle omkostninger	1	(15.265)	(15.778)
Resultat før skat		101.298	(60.961)
Skat af årets resultat	2	(22.408)	13.420
Årets resultat		78.890	(47.541)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		78.890	(47.541)
Resultatdisponering		78.890	(47.541)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		2.700.000	2.700.000
Materielle aktiver	3	2.700.000	2.700.000
Anlægsaktiver		2.700.000	2.700.000
Likvide beholdninger		0	25.829
Omsætningsaktiver		0	25.829
Aktiver		2.700.000	2.725.829

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.198.426	1.119.536
Egenkapital		1.323.426	1.244.536
Udskudt skat		68.000	69.000
Hensatte forpligtelser		68.000	69.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.038.296	1.127.337
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.038.296	1.127.337
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	87.527	87.346
Bankgæld		11.206	0
Deposita		52.700	49.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.375	24.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.662	90.104
Skyldige sambeskatningsbidrag		23.408	30.580
Anden gæld		5.400	2.399
Kortfristede gældsforpligtelser		270.278	284.956
Gældsforpligtelser		1.308.574	1.412.293
Passiver		2.700.000	2.725.829
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	940.436	1.065.436
Ændring i regnskabspraksis	0	179.100	179.100
Korrigeret egenkapital primo	125.000	1.119.536	1.244.536
Årets resultat	0	78.890	78.890
Egenkapital ultimo	125.000	1.198.426	1.323.426

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.341	1.771
Renteomkostninger i øvrigt	13.924	14.007
	15.265	15.778

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	23.408	30.580
Ændring af udskudt skat	(1.000)	(44.000)
	22.408	(13.420)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.990.400
Kostpris ultimo	2.990.400
Dagsværdireguleringer primo	(290.400)
Dagsværdireguleringer ultimo	(290.400)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.700.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 beboelsesejendomme med 5 lejemål. Beboelsejendommene er 403 m² og er beliggende i Vesthimmerlands kommune. Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen har haft en tomgangsprocent på ca. 1% i 2021, og det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan bibeholdes på ca. 99 % til en leje svarende til den nuværende leje.

Afkastkravet er fastsat til 6 % pr. 31.12.2021, baseret på en konkret vurdering og markedsdato.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point vil reducere/øge dagsværdien med 205 t.kr./249 t.kr.

Den gennemsnitlige årlige leje udgør 714 kr./m² for beboelseslejemål.

Beboelsesejendomme er værdiansat til 6.700 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	87.527	87.346	1.038.296	712.628
	87.527	87.346	1.038.296	712.628

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birgit Lind Olesen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.700 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Praksisændringen er foretaget, da årsregnskabet efter ændringen giver et mere retvisende billede af virksomhedens investeringsejendomme. I forbindelse med praksisændringen er sammenligningstallene for tidligere år tilpasset i selskabets årsrapport for 2021. Effekten af praksisændringen er beskrevet nedenfor:

Effekt af praksisændringen på 2020-tallene

Effekten af den ændrede regnskabspraksis er indregnet på egenkapitalen primo 2020, hvor egenkapitalen før ændringen udgjorde 980.777 kr., og efter ændringen udgør 1.292.077 kr. Praksisændringen har således positivt påvirket egenkapitalen primo 2020 med 311.300 kr.

Effekten af praksisændringen påvirker resultatet før skat for 2020 negativt med 169.500 kr., skat af årets resultat for 2020 er positivt påvirket med 37.300 kr., hvorved resultatet for 2020 samlet er negativt påvirket med 132.200 kr.

Selskabets indregnede værdi af investeringsejendomme er akkumuleret øget med 229.600 kr., mens selskabets udskudte skatteforpligtelse akkumuleret er øget med 50.500 kr., og selskabets egenkapital ultimo 2020 akkumuleret er positivt påvirket med 179.100 kr.

Effekt af praksisændringen på 2021-tallene

Effekten af praksisændringen påvirker resultatet før skat for 2021 positivt med 30.500 kr., skat af årets resultat for 2021 er negativt påvirket med 6.800 kr., hvorved resultatet for 2021 samlet er positivt påvirket med 23.700 kr.

Selskabets indregnede værdi af investeringsejendomme er akkumuleret øget med 260.100 kr., mens selskabets udskudte skatteforpligtelse akkumuleret er øget med 57.300 kr., og selskabets egenkapital ultimo 2021 akkumuleret er positivt påvirket med 202.800 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet

for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de

forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.