

AA-Bolig ApS

Militærvej 16, 4700 Næstved
CVR-nr. 36 42 19 67

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.21

Claus Pommergaard Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

AA-Bolig ApS
Militærvej 16
4700 Næstved

Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 36 42 19 67
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Claus Pommergaard Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for AA-Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. maj 2021

Direktionen

Claus Pommergaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i AA-Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AA-Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 27. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Nørrelund Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne19787

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste	623.613	336.539
Resultat før dagsværdireguleringer	623.613	336.539
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-79.299	1.966.911
Resultat af primær drift	544.314	2.303.450
Finansielle omkostninger	-253.057	-258.936
Resultat før skat	291.257	2.044.514
Skat af årets resultat	-43.159	-445.480
Årets resultat	248.098	1.599.034
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	248.098	1.599.034
I alt	248.098	1.599.034

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	14.979.000	16.150.546
2	Materielle anlægsaktiver i alt	14.979.000	16.150.546
	Anlægsaktiver i alt	14.979.000	16.150.546
	Aktiver i alt	14.979.000	16.150.546

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.252.617	2.004.519
Egenkapital i alt	2.302.617	2.054.519
Hensættelser til udskudt skat	515.165	565.198
Hensatte forpligtelser i alt	515.165	565.198
3 Gæld til realkreditinstitutter	8.639.189	3.975.007
3 Deposita	207.200	249.694
3 Anden gæld	2.709.924	8.942.178
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.556.313	13.166.879
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	318.013	145.133
Gæld til øvrige kreditinstitutter	73.395	124.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.715	58.266
Selskabsskat	93.192	0
Anden gæld	5.618	14.853
Periodeafgrænsningsposter	7.972	21.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	604.905	363.950
Gældsforpligtelser i alt	12.161.218	13.530.829
Passiver i alt	14.979.000	16.150.546

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	50.000	2.004.519	2.054.519
Forslag til resultatdisponering	0	248.098	248.098
Saldo pr. 31.12.20	50.000	2.252.617	2.302.617

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomheden inden for investering i ejendomme og finansielle aktiviteter og handel i øvrigt.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	13.358.976
Tilgang i året	522.275
Afgang i året	-1.364.403
Kostpris pr. 31.12.20	12.516.848
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	2.791.570
Dagsværdireguleringer i året	6.179
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-335.597
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	2.462.152
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	14.979.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	318.013	7.480.326	8.957.202
Deposita	0	0	207.200
Anden gæld	0	0	2.709.924
I alt	318.013	7.480.326	11.874.326

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	14.979.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	6.179

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringesejendomme.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 711, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Karrebæksminde. Ejendommene er nyrenoverede lejligheder og der er ikke oplevet tomgang efterhånden som lejemålene er blevet udlejningsparate. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 803.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Pommergaard Malerfirma Holding ApS' årsrapport for yderligere specifikation.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.092 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.979.

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 2.708 er der givet pant t.DKK 2.708 i investeringsejendomme, pantsætningen er ikke tinglyst.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.