

ACCOUNTA

AA-Ejendomme ApS

Risø Huse 1, 4000 Roskilde

Årsrapport 1. januar - 31. december 2023

(CVR.Nr. 38 89 11 97)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 29. juni 2024.

Ghazwa Abdulah Kadhum Al-Ameri

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AA-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Vi anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. juni 2024

Ghazwa Abdulah Kadhum Al-Ameri
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i AA-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AA-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 Deres 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, De har givet til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 29. juni 2024

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor
(MNE.Nr. 10797)

Selskabsoplysninger

Selskabet	AA-Ejendomme ApS Risø Huse 1 4000 Roskilde CVR-nr.: 38 89 11 97 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hovedaktivitet	Selskabet hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom
Direktion	Ghazwa Abdulah Kadhum Al-Ameri
Revisorforbindelse	Accounta Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hvr for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Afskrivnings- periode
Bygninger og bygningsbestanddele	15 - 70 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 Bruttoresultat	508.898	490.641
2 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-171.188</u>	<u>-171.188</u>
Resultat før finansielle poster	337.710	319.453
Finansielle omkostninger	<u>-263.200</u>	<u>-104.569</u>
Resultat før skat	74.510	214.884
3 Skat af årets resultat	<u>-54.053</u>	<u>-85.526</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>20.457</u>	<u>129.358</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	<u>20.457</u>	<u>129.358</u>
Disponeret i alt	<u>20.457</u>	<u>129.358</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	14.265.676	14.436.864
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	636.593	636.593
Materielle anlægsaktiver i alt	14.902.269	15.073.457
Deposita	2.300	2.300
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.300	2.300
ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.904.569	15.075.757
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	47.779
Tilgodehavender	0	47.779
Likvide beholdninger	20.259	75.909
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	20.259	123.688
A K T I V E R I A L T	14.924.828	15.199.445

Balance - Passiver

<u>Note</u>	31/12 2023	31/12 2022
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.144.848	1.074.391
Egenkapital i alt	1.194.848	1.124.391
3 Udskudt skat	78.428	50.418
Hensatte forpligtelser i alt	78.428	50.418
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Ansvarlig lånekapital	5.300.000	5.300.000
5 Gæld til kreditinstitutter	6.892.770	6.938.015
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.192.770	12.238.015
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	55.000	51.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	231.882	544.112
Gæld til tilknyttede virksomheder	474.914	409.019
Leverandører af varer og tjenester	121.891	110.887
3 Sambeskatningsbidrag	54.053	65.895
Anden gæld	425.309	419.519
Periodeafgrænsningsposter	95.733	185.767
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.458.782	1.786.621
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	13.651.552	14.024.636
P A S S I V E R I A L T	14.924.828	15.199.445
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

Noter

1. Bruttoresultat

Nettoomsætningen oplyses ikke, og posterne nettoomsætning, udgifter til varer og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttoresultat.

2. Personaleomkostninger

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.

3. Skat af årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.043	63.118
Regulering af udskudt skat	<u>28.010</u>	<u>22.408</u>
	<u>54.053</u>	<u>85.526</u>

4. Egenkapital

Der er siden stiftelsen af selskabet den 29. august 2017 ved kontant indskud ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

Noter, fortsat

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efter 5 år	6.572.770	6.622.813
Mellem 1 og 5 år	<u>325.000</u>	<u>315.202</u>
Langfristet del	6.897.770	6.938.015
Inden for 1 år	<u>50.000</u>	<u>51.422</u>
	<u>6.947.770</u>	<u>6.989.437</u>

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for AAAL ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.948 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.266 tkr.