

Udviklingselskabet Aars ApS

Østre Alle 102, 9000 Aalborg

CVR-nr. 41 31 11 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2022.

Kjeld Palsten
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Udviklingselskabet Aars ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. juni 2022

Direktion

Ole Ravn Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Udviklingselskabet Aars ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet Aars ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 9. juni 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udviklingselskabet Aars ApS Østre Alle 102 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 41 31 11 26
	Stiftet: 7. april 2020
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 2. regnskabsår
Direktion	Ole Ravn Andersen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	Andersen & Partners Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling af ejendommen matr. nr. 2 CM og 2 FE begge Dybvad Mølle, Aars, af areal 1.220 m², beliggende Himmerlandsgade 33, 9600 Aars.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -15 t.kr. mod -19 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Indeværende regnskabsår er selskabets andet og sammenligningstallene omfatter under 12 måneder.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig indtjening.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2021 kr.	7/4 - 31/12 2020 t.kr.
Bruttotab	-17.230	-21
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.806	-2
Resultat før skat	-19.036	-23
Skat af årets resultat	4.188	4
Årets resultat	-14.848	-19
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-14.848	-19
Disponeret i alt	-14.848	-19

Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Omsætningsaktiver		
2 Projektbeholdning	<u>1.300.173</u>	<u>853</u>
Varebeholdninger i alt	<u>1.300.173</u>	<u>853</u>
Udskudte skatteaktiver	1.185	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.229	6
Andre tilgodehavender	<u>20.740</u>	<u>57</u>
Tilgodehavender i alt	<u>23.154</u>	<u>63</u>
Likvide beholdninger	<u>1.751</u>	<u>490</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.325.078</u>	<u>1.406</u>
Aktiver i alt	<u>1.325.078</u>	<u>1.406</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	-33.407	-19
Egenkapital i alt	6.593	21
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	2
Hensatte forpligtelser i alt	0	2
Gældsforpligtelser		
3 Ansvarlig lånekapital	610.000	610
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	13.243	7
5 Anden gæld	670.290	657
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.293.533	1.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.952	109
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.952	109
Gældsforpligtelser i alt	1.318.485	1.383
Passiver i alt	1.325.078	1.406
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	1/1 - 31/12 2021 kr.	7/4 - 31/12 2020 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	12.320	7
Øvrige finansielle omkostninger	14.949	9
Aktiverede finansieringsomkostninger	-25.463	-14
	1.806	2
2. Projektbeholdning		
Projektbeholdning før finansiering	1.260.948	839
Aktiverede finansieringsomkostninger	39.225	14
	1.300.173	853
3. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	610.000	610
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lånekapital i alt	610.000	610
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
4. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	13.243	7
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	13.243	7
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	670.290	657
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden gæld i alt	670.290	657
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Andersen & Partners Holding ApS, CVR-nr. 28688466 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Vedrørende den samlede skyldige skat i sambeskatningen henvises til årsrapporten for administrationselskabet.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udviklingselskabet Aars ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt, og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Igangværende projekter måles til de til projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter i projektperioden samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdi, hvor denne skønnes lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Udviklingselskabet Aars ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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