

# **A1 Properties ApS**

**Gl. Viborgvej 39, 8920 Randers NV**

**CVR-nr. 42 32 17 61**

## **Årsrapport**

**19. april - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2022.

---

Ulrik Max Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 19. april - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19. april - 31. december 2021 for A1 Properties 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 19. april - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 9. februar 2022

### Direktion

Ulrik Max Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i A1 Properties ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A1 Properties ApS for regnskabsåret 19. april - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 19. april - 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 revisoreres 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.

Tilst, den 9. februar 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A1 Properties ApS Gl. Viborgvej 39 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 42 32 17 61
	Regnskabsår: 19. april - 31. december
<b>Direktion</b>	Ulrik Max Jørgensen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	A1 Development ApS

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	19/4 2021 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>864.169</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-254.103
<b>Driftsresultat</b>	<b>610.066</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-88.181
<b>Resultat før skat</b>	<b>521.885</b>
Skat af årets resultat	-115.764
<b>Årets resultat</b>	<b>406.121</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000
Disponeret fra overført resultat	-3.593.879
<b>Disponeret i alt</b>	<b>406.121</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>	31/12 2021
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	35.574.085
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	639.964
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.214.049</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.214.049</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.243.943
Udskudte skatteaktiver	36.129
Tilgodehavender i alt	<u>4.280.072</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.280.072</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.494.121</u></b>



**Balance**

<b>Passiver</b>	31/12 2021
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	400.000
Overført resultat	14.118.798
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.518.798</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	20.344.679
Deposita	657.968
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.002.647</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	744.000
Gæld til pengeinstitutter	13.590
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.594
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	104.390
Anden gæld	60.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>972.676</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.975.323</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.494.121</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 19. april 2021	40.000	0	0	0	40.000
Kapitaludvidelse	360.000	17.712.677	0	0	18.072.677
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-3.593.879	4.000.000	406.121
Overført til overført resultat	0	-17.712.677	17.712.677	0	0
	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>14.118.798</b>	<b>4.000.000</b>	<b>18.518.798</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at købe, sælge og udleje ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.089 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 24.455 t.kr.

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A1 Development ApS, CVR-nr. 30 48 52 89, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A1 Properties 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører husleje, der indregnes i den periode udlejningen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af lejemål, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet 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 hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acon-to skatter.

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A1 Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Max Jørgensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-446859080973 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 19:29:51  
Underskrevet med NemID

## Lasse Nejsum

---

Som Revisor  
RID: 39774782 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2022 kl.: 08:17:21  
Underskrevet med NemID

## Ulrik Max Jørgensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-446859080973 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 18:15:33  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 171e9crJpxJ247126207

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).