

A1 Properties ApS

Gl. Viborgvej 39, 8920 Randers NV

CVR-nr. 42 32 17 61

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2023.

Ulrik Max Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 13. februar 2023

Direktion

Ulrik Max Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i A1 Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A1 Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 13. februar 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	A1 Properties ApS Gl. Viborgvej 39 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 42 32 17 61
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ulrik Max Jørgensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	A1 Development II ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>19/4 - 31/12 2021</u>
Bruttofortjeneste	1.657.038	864.169
2 Personaleomkostninger	-478.134	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-407.947	-254.103
Driftsresultat	770.957	610.066
Øvrige finansielle omkostninger	-264.969	-88.181
Resultat før skat	505.988	521.885
Skat af årets resultat	-112.725	-115.764
Årets resultat	393.263	406.121
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Overføres til overført resultat	393.263	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.593.879
Disponeret i alt	393.263	406.121

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	35.581.222	35.574.085
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	458.955	639.964
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.040.177</u>	<u>36.214.049</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.040.177</u>	<u>36.214.049</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	699.900	4.243.943
Udskudte skatteaktiver	63.085	36.129
Andre tilgodehavender	65.494	0
Periodeafgrænsningsposter	38.682	0
Tilgodehavender i alt	<u>867.161</u>	<u>4.280.072</u>
Likvide beholdninger	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.867.161</u>	<u>4.280.072</u>
Aktiver i alt	<u>40.907.338</u>	<u>40.494.121</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	14.512.061	14.118.798
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Egenkapital i alt	14.912.061	18.518.798
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.639.364	20.344.679
Deposita	646.765	657.968
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.286.129	21.002.647
3 Kortfristet del af langfristet gæld	854.000	744.000
Gæld til pengeinstitutter	52.577	13.590
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.601	21.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.917	28.594
Gæld til tilknyttede virksomheder	534.200	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	139.681	104.390
Anden gæld	42.172	60.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.709.148	972.676
Gældsforpligtelser i alt	25.995.277	21.975.323
Passiver i alt	40.907.338	40.494.121

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	0	14.118.798	4.000.000	18.518.798
Udloddet udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	393.263	0	393.263
	400.000	0	14.512.061	0	14.912.061

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	1/1 - 31/12 2022	19/4 - 31/12 2021
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	469.214	0
Pensioner	7.500	0
Andre omkostninger til social sikring	1.420	0
	478.134	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.493.364	854.000	23.639.364	20.376.000
Deposita	646.765	0	646.765	0
	25.140.129	854.000	24.286.129	20.376.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.493 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 29.532 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A1 Development ApS, CVR-nr. 30 48 52 89, som er 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 finansiell 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.

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 %

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Max Jørgensen

Direktør

ID: 35534988-adfe-495c-96ad-0167ea5ce3ab

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 09:02:34

Underskrevet med MitID



Lasse Nejsum

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lasse Nejsum

Revisor

ID: 39774782

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 09:08:12

Underskrevet med NemID

NEM ID

Ulrik Max Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Max Jørgensen

Dirigent

ID: 35534988-adfe-495c-96ad-0167ea5ce3ab

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 13:52:08

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6edf43KYjut249387628

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.