



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

A2 Ejendomme ApS
Grønlandsvej 9
4681 Herfølge

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

(CVR-nr. 43 12 88 25)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2024

Nicklas Andersen
Dirigent

Kundenr.: 2738

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 9
Balance pr. 31. december 2023	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

A2 Ejendomme ApS
Grønlandsvej 9
4681 Herfølge

CVR-nr.: 43 12 88 25
Stiftet: 16. marts 2022
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nicklas Andersen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 for A2 Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. april 2024

Direktion:

Nicklas Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i A2 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A2 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 på grundlag af selskabets 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.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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 os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 21. april 2024

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A2 Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab 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

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

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 samt for betalte a'contoskatter.

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

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	426.247	103.880	
Andre finansielle indtægter	16	3.423	
Finansielle omkostninger	<u>-260.742</u>	<u>-103.868</u>	2
Resultat før skat	165.521	3.435	
Skat af årets resultat	<u>12.049</u>	<u>-620</u>	3
Årets resultat	<u>177.570</u>	<u>2.815</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>177.570</u>	<u>2.815</u>	
I alt	<u>177.570</u>	<u>2.815</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>6.384.070</u>	<u>5.418.351</u>	
I alt	<u>6.384.070</u>	<u>5.418.351</u>	4
Anlægsaktiver i alt	<u>6.384.070</u>	<u>5.418.351</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	140.000	
Andre tilgodehavender	0	344.066	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	51.875	39.162	
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.114</u>	
I alt	<u>51.875</u>	<u>534.342</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>51.875</u>	<u>534.342</u>	
Aktiver i alt	<u><u>6.435.945</u></u>	<u><u>5.952.693</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	<u>180.385</u>	<u>2.815</u>	
Egenkapital i alt	<u>220.385</u>	<u>42.815</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	<u>79.608</u>	<u>39.782</u>	
I alt	<u>79.608</u>	<u>39.782</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	2.125.928	2.140.463	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.645	350.633	
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.878.327	3.379.000	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	1.038	0	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>30.014</u>	<u>0</u>	
I alt	<u>6.135.952</u>	<u>5.870.096</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.135.952</u>	<u>5.870.096</u>	
Passiver i alt	<u>6.435.945</u>	<u>5.952.693</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	143.158	29.000
Andre finansielle omkostninger	117.584	74.868
I alt	260.742	103.868
Note 3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	39.826	39.782
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	-51.875	-39.162
I alt	-12.049	620

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Ejendommen på Grønlandsvej 9 4681 Herfølge er værdiansat til kostpris, da den er under ombygning.

Note 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet N. Andersen Invest ApS, CVR-nr. 41 43 18 22.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 1.300.000,- med pant i ejendommen matr.nr. 1af Svansbjerg By, Herfølge.

Der er til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank A/S givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 3.200.000,- med pant i ejendommen matr.nr. 1af Svansbjerg By, Herfølge.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 6.384.070,-.
Gæld til Spar Nord på balancedagen udgør kr. 2.131.118,-.

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.

Nicklas Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicklas Andersen

Direktør

ID: 41cd64f2-28f4-49d9-a2d9-bcd781656e59

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 11:27:37

Underskrevet med MitID



Nicklas Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicklas Andersen

Dirigent

ID: 41cd64f2-28f4-49d9-a2d9-bcd781656e59

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 11:27:37

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision A/S

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 11:36:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 36d9b9zkgzT251757391

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.