



A17 ApS

Viborgvej 43B, 7500 Holstebro

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 42 01 29 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 05/12/2025

Carsten Møller Nissen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | 4 |
| Balance 30. juni 2025 | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for A17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 5. december 2025

Direktion

Carsten Møller Nissen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i A17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A17 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Esbjerg, den 5. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | A17 ApS Viborgvej 43B 7500 Holstebro CVR-nr: 42 01 29 20 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 11. januar 2021 Hjemstedskommune: Holstebro |
| Direktion | Carsten Møller Nissen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg |



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 403.606 | 346.850 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -120.512 | -125.030 |
| Resultat før finansielle poster | | 283.094 | 221.820 |
| Finansielle omkostninger | | -507.497 | -428.259 |
| Resultat før skat | | -224.403 | -206.439 |
| Skat af årets resultat | 4 | 48.368 | 49.754 |
| Årets resultat | | -176.035 | -156.685 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-----------------|-----------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -176.035 | -156.685 |
| -176.035 | -176.035 | -156.685 |



Balance 30. juni 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 12.500.000 | 9.452.802 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 3.502 | 14.009 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 12.503.502 | 9.466.811 |
| Anlægsaktiver | | 12.503.502 | 9.466.811 |
| Færdigvarer og handelsvarer | | 40.000 | 64.000 |
| Varebeholdninger | | 40.000 | 64.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 1.819 |
| Andre tilgodehavender | | 123.002 | 194.024 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 19.786 |
| Selskabsskat | | 34.000 | 17.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 18.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 175.002 | 232.629 |
| Likvide beholdninger | | 249.971 | 2.410.651 |
| Omsætningsaktiver | | 464.973 | 2.707.280 |
| Aktiver | | 12.968.475 | 12.174.091 |



Balance 30. juni 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 1.320.712 | 0 |
| Overført resultat | | -198.146 | -22.111 |
| Egenkapital | | 1.162.566 | 17.889 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 304.354 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 304.354 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.229.179 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 6.451.843 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 2.323.371 | 2.367.676 |
| Deposita | | 256.230 | 184.630 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 5.808.780 | 9.004.149 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 59.219 | 0 |
| Kreditinstitutter | 6 | 3.013.646 | 177.533 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.645 | 31.865 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 590.235 | 593.160 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 6 | 1.940.472 | 2.198.373 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 0 | 79.122 |
| Anden gæld | | 80.558 | 72.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.692.775 | 3.152.053 |
| Gældsforpligtelser | | 11.501.555 | 12.156.202 |
| Passiver | | 12.968.475 | 12.174.091 |
| Kapitalberedskab | 1 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | | |
| Medarbejderforhold | 3 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Reserve for op- skrivninger | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli | 40.000 | 0 | -22.111 | 17.889 |
| Årets opskrivning | 0 | 1.693.220 | 0 | 1.693.220 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -372.508 | 0 | -372.508 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -176.035 | -176.035 |
| Egenkapital 30. juni | 40.000 | 1.320.712 | -198.146 | 1.162.566 |



Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabets anpartshavere samt ledelsen har tilkendegivet frem til tidspunktet for generalforsamlingen for regnskabsåret 2025/26 kun at ville kræve lån og mellemregninger indfriet i det omfang selskabet har likviditet hertil.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten som en going concern.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning af ejendomme.

3. Medarbejderforhold

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |

4. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets udskudte skat | -48.368 | -49.754 |
| | -48.368 | -49.754 |

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------|---|
| Kostpris 1. juli | 9.704.014 | 128.624 |
| Tilgang i årets løb | 1.463.110 | 0 |
| Kostpris 30. juni | 11.167.124 | 128.624 |
| Opskrivninger 1. juli | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 1.693.220 | 0 |
| Opskrivninger 30. juni | 1.693.220 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 1. juli | 251.211 | 114.615 |
| Årets afskrivninger | 109.133 | 10.507 |
| Ned- og afskrivninger 30. juni | 360.344 | 125.122 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 12.500.000 | 3.502 |
| Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger | 1.693.220 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni før opskrivning | 10.806.780 | 3.502 |

6. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------------------|----------|
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.959.605 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 269.574 | 0 |
| Langfristet del | 3.229.179 | 0 |
| Inden for 1 år | 59.219 | 0 |
| | 3.288.398 | 0 |

Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------------------|------------------|
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 6.132.257 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 319.586 |
| Langfristet del | 0 | 6.451.843 |
| Inden for 1 år | 0 | 67.036 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 3.013.646 | 110.497 |
| | 3.013.646 | 6.629.376 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | |
| Efter 5 år | 2.130.275 | 2.180.813 |
| Mellem 1 og 5 år | 193.096 | 186.863 |
| Langfristet del | 2.323.371 | 2.367.676 |
| Inden for 1 år | 44.520 | 43.125 |
| Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 1.895.952 | 2.155.248 |
| | 4.263.843 | 4.566.049 |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 256.230 | 184.630 |
| Langfristet del | 256.230 | 184.630 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 256.230 | 184.630 |

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------|-----------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 12.500.000 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.714, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 0 | 9.452.802 |



Noter til årsregnskabet

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A17 Holding ApS, der er administrationsselskab 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.



Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A17 ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af grunde og bygninger, så der foretages opskrivning til dagsværdi. Ændringen har medført en forhøjelse af virksomhedens anlægsaktiver og balance med DKK 1.693.220. Egenkapitalen er påvirket med DKK 1.320.712. Sammenligningstallene er ikke ændrede.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indregnes i takt med udlejningen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Opskrivningen er baseret på en mæglervurdering af ejendommene. Ledelsen har reduceret den af mægler opgjorte udbudspris med ca. 12% til dækning af usikkerhed i vurderingen.

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

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

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

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til ca. DKK 3.300.000.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.



Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel 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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.