

---

# AA Ejendomsselskab ApS

**CVR-nr.: 38859773**

Pogemosevej 15  
4990 Sakskøbing

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/06/2023**

---

**Anders Andersen**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** AA Ejendomsselskab ApS  
Pogemosevej 15  
4990 Sakskøbing

CVR-nr.: 38859773  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for AA Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Radsted, den 13/06/2023

### **Direktion**

Anders Andersen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af en beboelsesejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat før skat i 2022 udgør kr. -34.972 før skat. Årets resultat er som ventet og anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning (evt.)**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Generelt

Generelt om indregning og måling. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 forpligtigelser 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 forpligtigelser 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant effektiv renter over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og det nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst overløbetiden.

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

### Resultatopgørelse

#### Indtægtskriterie:

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstid og restværdier

Brugstid og restværdi på bygningen er 50 år og 0%.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskuds skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling)

#### Balancen

Materielle anlægsaktiver Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med anskaffelsen indtil nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetaling omkostninger vedrørende efterfølgende regnskab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Hensat forpligtelser

Udskudt skat. Udskudt skat og årets regulering heraf opgørelse efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssig underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheden inden for samme juridiske skattenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedfagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fast forrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagning til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles låne til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provuuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskat.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning		649.499	370.950
Eksterne omkostninger		-354.944	-115.860
<b>Bruttoresultat</b>		<b>294.555</b>	<b>255.090</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-95.013	-62.400
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>199.542</b>	<b>192.690</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-234.514	-55.607
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-34.972</b>	<b>137.083</b>
Skat af årets resultat		-12.089	-42.621
<b>Årets resultat</b>		<b>-47.061</b>	<b>94.462</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-47.061	
<b>I alt</b>		<b>-47.061</b>	<b>94.462</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.835.484	3.336.042
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.835.484</b>	<b>3.336.042</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.835.484</b>	<b>3.336.042</b>
Likvide beholdninger		130.626	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>130.626</b>	
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.966.110</b>	<b>3.336.042</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		89.895	136.956
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>139.895</b>	<b>186.956</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.000.409	556.763
Gæld til banker		208.029	400.842
Gæld til kapitalinteresser		1.715.120	1.376.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.923.558</b>	<b>2.334.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	23.200
Gæld til banker			329.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder		151.045	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		547.036	
Skyldig selskabsskat		8.089	42.621
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.350	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		83.137	83.076
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>902.657</b>	<b>814.991</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.826.215</b>	<b>3.149.086</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.966.110</b>	<b>3.336.042</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	136.956	186.956
Årets resultat		-47.061	-47.061
Egenkapital, ultimo	50.000	89.895	139.895

# Noter

## 1. Oplysning om usikkerhed om going concern

Ledelsen oplyser at de anser virksomheden for at være en going concern.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ledelsen oplyser følgende:

Der er tinglyst gæld på ejendommen med en restgæld på kr. 3.100.409 ultimo 2022.  
Der er tinglyst et afgiftpantebrev med hs. på dkk. 263.000

Lollands Bank har et ejerpantebrev på kr. 400.000i ejendommen Torvet 3, 4990 Sakskøbing

## 3. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Anders Andersen

### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter: ingen

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: ingen

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1