

A2 Ejendomsselskab ApS

Satellitvej 3, 8700 Horsens
CVR-nr. 44 79 16 68

Årsrapport for regnskabsåret 22.04.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.11.25

Orhan Alijagic
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Vejle
Damhaven 5D 1. sal
7100 Vejle

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

A2 Ejendomsselskab ApS
Satellitvej 3
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 44 79 16 68
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Direktør Orhan Alijagic
Direktør Mikkel Alsted Christensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22.04.24 - 30.06.25 for A2 Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22.04.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. november 2025

Direktionen

Orhan Alijagic
Direktør

Mikkel Alsted Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i A2 Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A2 Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 22.04.24 - 30.06.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 17. november 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne44109

	22.04.24
	30.06.25
	DKK
Note	
Bruttofortjeneste	532.513
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.349
Resultat af primær drift	442.164
Finansielle indtægter	526
Finansielle omkostninger	-528.675
Resultat før skat	-85.985
Skat af årets resultat	18.725
Årets resultat	-67.260
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-67.260
I alt	-67.260

AKTIVER

	30.06.25
	DKK
Note	
Investeringsejendomme	11.613.290
Materielle anlægsaktiver i alt	11.613.290
Anlægsaktiver i alt	11.613.290
Udskudt skatteaktiv	18.725
Andre tilgodehavender	186.789
Tilgodehavender i alt	205.514
Likvide beholdninger	98.832
Omsætningsaktiver i alt	304.346
Aktiver i alt	11.917.636

PASSIVER		30.06.25
		DKK
Note		
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-67.260
	Egenkapital i alt	-27.260
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.788.540
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.350.669
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.139.209
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	366.987
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
	Gæld til associerede virksomheder	2.758.120
	Anden gæld	1.670.580
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.805.687
	Gældsforpligtelser i alt	11.944.896
	Passiver i alt	11.917.636
4	Eventualforpligtelser	
5	Sikkerhedsstillelser	
6	Antal medarbejdere	

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 22.04.24 - 30.06.25			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	-67.260	-67.260
Saldo pr. 30.06.25	40.000	-67.260	-27.260

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud, hvilket har medført en negativ egenkapital ved regnskabsårets afslutning, og selskabet er som følge heraf omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Det er selskabets første regnskabsår, og ledelsen har vurderet at selskabskapitalen vil være retableret i løbet af det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25
Gæld til realkreditinstitutter	244.000	4.874.892	6.032.540
Gæld til øvrige kreditinstitutter	122.987	771.213	1.473.656
I alt	366.987	5.646.105	7.506.196

4. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Alsted Metal A/S' gæld til kreditinstitutter. Alsted Metal A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.134.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.095 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.613.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.575, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.613. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

22.04.24

30.06.25

6. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året

0

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.