



AON Estates ApS

Niels W. Gades Vej 2, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 16117005

Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.10.2022

Arne Ort Novak
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.04.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AON Estates ApS
Niels W. Gades Vej 2, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 16117005
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

Direktion

Arne Ort Novak, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 for AON Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.10.2022

Direktion

Arne Ort Novak

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i AON Estates ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AON Estates ApS for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 03.10.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for regnskabsåret 2021/22 har levet op til forventningerne og betragtes som tilfredsstillende.

Med hensyn til selskabets økonomiske stilling henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		290.530	296.074
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.000.000
Driftsresultat		290.530	2.296.074
Andre finansielle indtægter		2.417	2.041
Andre finansielle omkostninger	1	(160.618)	(161.426)
Resultat før skat		132.329	2.136.689
Skat af årets resultat	2	(22.161)	34.240
Årets resultat		110.168	2.170.929
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Overført resultat		10.168	2.070.929
Resultatdisponering		110.168	2.170.929

Balance pr. 30.04.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		12.000.000	12.000.000
Materielle aktiver	3	12.000.000	12.000.000
Anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		148.464	117.382
Udskudt skat		0	36.593
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.414	43.647
Tilgodehavender		184.878	197.622
Likvide beholdninger		38.904	50.693
Omsætningsaktiver		223.782	248.315
Aktiver		12.223.782	12.248.315

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		3.835.633	3.825.465
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		4.135.633	4.125.465
Deposita		73.755	73.755
Langfristede gældsforpligtelser	4	73.755	73.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.879.806	7.952.496
Gæld til associerede virksomheder		126.558	91.599
Anden gæld		3.030	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.014.394	8.049.095
Gældsforpligtelser		8.088.149	8.122.850
Passiver		12.223.782	12.248.315

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.825.465	100.000	4.125.465
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	10.168	100.000	110.168
Egenkapital ultimo	200.000	3.835.633	100.000	4.135.633

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	156.739	157.502
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.759	1.598
Renteomkostninger i øvrigt	2.120	2.326
	160.618	161.426

2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	36.593	(12.258)
Refusion i sambeskatning	(14.432)	(21.982)
	22.161	(34.240)

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.441.614
Kostpris ultimo	6.441.614
Dagsværdireguleringer primo	5.558.386
Dagsværdireguleringer ultimo	5.558.386
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 2,25% pr. 30.04.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 2.218 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.485 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 0,3 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 126 kvadratmeter.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.953.984
Deposita	73.755	73.755
	73.755	4.027.739

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, og består af huslejeindtægter som betales månedligt forud.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.