



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET ÅRHUS BOLIG INVEST APS**  
**C/O LARS WINDFELD, P.S. KRØYERS VEJ 21, 8270 HØJBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2019

---

Lars Windfeld

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Århus Bolig Invest ApS c/o Lars Windfeld P.S. Krøyers Vej 21 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 19 27 19 78 Stiftet: 22. marts 1996 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Windfeld
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Århus Bolig Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. juni 2019

Direktion:

---

Lars Windfeld

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Århus Bolig Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Århus Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 3. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med og investere i ejendomme i såvel indland som udland, besidde kapitalandele i unoterede selskaber og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat i overensstemmelse med det forventede, hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-58.617</b>	<b>1.034.823</b>
Af- og nedskrivninger.....		-4.389	-4.389
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-63.006</b>	<b>1.030.434</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	1.138.483	2.769.470
Andre finansielle omkostninger.....		-25.269	-7.256
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.050.208</b>	<b>3.792.648</b>
Skat af årets resultat.....	2	119.878	-78.268
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.170.086</b>	<b>3.714.380</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		108.000	105.800
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.138.483	2.757.820
Overført resultat.....		-76.397	850.760
<b>I ALT</b> .....		<b>1.170.086</b>	<b>3.714.380</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		713.895	718.284
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>713.895</b>	<b>718.284</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		4.639.615	3.669.122
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.541.849	1.274.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>6.181.464</b>	<b>4.943.622</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.895.359</b>	<b>5.661.906</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	463.148
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		595.868	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	615.868
Periodeafgrænsningsposter.....		4.303	4.278
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>600.171</b>	<b>1.083.294</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>927.243</b>	<b>821.828</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.527.414</b>	<b>1.905.122</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.422.773</b>	<b>7.567.028</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.221.205	4.082.722
Overført overskud.....		1.905.452	1.981.848
Forslag til udbytte.....		108.000	105.800
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.434.657</b>	<b>6.370.370</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		108.848	130.813
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>108.848</b>	<b>130.813</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	22.000	22.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		17.421	12.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.000	90.375
Selskabsskat.....		735.201	843.568
Anden gæld.....		76.646	97.241
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>879.268</b>	<b>1.065.845</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>988.116</b>	<b>1.196.658</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.422.773</b>	<b>7.567.028</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	650.425	2.257.493	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	488.058	511.977	
	<b>1.138.483</b>	<b>2.769.470</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	227.106	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-119.878	-146.938	
Regulering af udskudt skat.....	0	-1.900	
	<b>-119.878</b>	<b>78.268</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		899.313	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>899.313</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		181.029	
Årets afskrivninger .....		4.389	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>185.418</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>713.895</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2018.....	482.500	378.400	
Overførsel.....	43.400	-43.400	
Tilgang.....	99.359	0	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>625.259</b>	<b>335.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	3.186.622	896.100	
Overførsel.....	177.309	-177.309	
Årets resultat .....	650.425	488.058	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>4.014.356</b>	<b>1.206.849</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>4.639.615</b>	<b>1.541.849</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Reserve for nettoopsk. efter indre				
	Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	200.000	4.082.722	1.981.849	105.800	6.370.371	
Betalt udbytte.....				-105.800	-105.800	
Forslag til resultatdisponering..		1.138.483	-76.397	108.000	1.170.086	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>200.000</b>	<b>5.221.205</b>	<b>1.905.452</b>	<b>108.000</b>	<b>7.434.657</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	130.848	22.000	21.000	152.813	22.000	
	<b>130.848</b>	<b>22.000</b>	<b>21.000</b>	<b>152.813</b>	<b>22.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 131 tkr., er stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 714 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Århus Bolig Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning af ydelser og huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til drift af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	70 %
Tilslutningsafgifter og tekniske installationer.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.