

Aalund Ejendom A/S
CVR-nr. 20 19 90 91
Frederiksgade 73, 8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2019

John Aalund Kristensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Aalund Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den / 2019

Direktion

Philip Vejby Aalund Kristensen

Bestyrelse

John Aalund Kristensen
Formand

Maj Aalund Krogsgaard

Daniel Vejby Aalund Kristensen

Philip Vejby Aalund Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Aalund Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aalund Ejendom A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den / 2019

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen
Statsaut. revisor
mne34331

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Aalund Ejendom A/S
Frederiksgade 73
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 20 19 90 91
Stiftet: 11. august 1997
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
Dokument ref.: 3569 / MTJ / TKC / MI

Bestyrelse

John Aalund Kristensen, formand
Maj Aalund Krogsgaard
Daniel Vejby Aalund Kristensen
Philip Vejby Aalund Kristensen

Direktion

Philip Vejby Aalund Kristensen

Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	402.453	375.552
1 Personaleomkostninger.....	0	-30.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	402.453	345.552
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.685.000	0
DRIFTSRESULTAT	3.087.453	345.552
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.262	-5.843
Andre finansielle omkostninger.....	-89.509	-103.880
RESULTAT FØR SKAT	2.985.682	235.829
Skat af årets resultat.....	-657.065	-52.215
ÅRETS RESULTAT	2.328.617	183.614
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	234.000	0
Overført resultat.....	2.094.617	183.614
DISPONERET I ALT	2.328.617	183.614

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
	kr.	kr.
2 Investeringsejendomme	10.000.000	7.315.000
Materielle anlægsaktiver	10.000.000	7.315.000
ANLÆGSAKTIVER	10.000.000	7.315.000
AKTIVER	10.000.000	7.315.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	550.000	550.000
Overført resultat.....	5.395.558	3.300.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret	234.000	0
EGENKAPITAL.....	6.179.558	3.850.940
Hensættelse til udskudt skat	1.548.632	954.692
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.548.632	954.692
Prioritetsgæld.....	1.621.142	1.725.792
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.621.142	1.725.792
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	104.097	98.800
Kreditinstitutter.....	98.890	37.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	181.177	186.874
Selskabsskat.....	63.125	48.975
Anden gæld.....	195.879	403.726
Kortfristede gældsforpligtelser	650.668	783.576
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.271.810	2.509.368
PASSIVER	10.000.000	7.315.000
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Aalund Ejendom A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel samt et individuelt fastsat forrentningskrav på ca. 3-5 % p.a.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deptsita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	1
Lønninger.....	0	30.000
	<u>0</u>	<u>30.000</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.242.891
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	3.242.891
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	4.072.109
Årets opskrivninger	2.685.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018.....	6.757.109
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	<u><u>10.000.000</u></u>

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i de faktiske regnskabstal for regnskabsåret, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette "normaliserede" driftsresultat anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkravet. Da ejendommen ligger i Københavnsområdet er der taget udgangspunkt i Colliers 3. Q år 2018, standard i København, hvor forrentningskravet her er fastsat til 3,75 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 10.000 t.kr. pr. 31/12 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 2.100 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.700 t.kr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.824.592	1.725.239	104.097	1.200.043
	<u>1.824.592</u>	<u>1.725.239</u>	<u>104.097</u>	<u>1.200.043</u>

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende installationer.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 600 t.kr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 10.000 t.kr. pr. 31. december 2018.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Philip Vejby Aalund Kristensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-945505771216
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 10:39:03
Underskrevet med NemID

Philip Vejby Aalund Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-945505771216
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 10:39:03
Underskrevet med NemID

John Aalund Kristensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-460969434927
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2019 kl.: 14:29:35
Underskrevet med NemID

John Aalund Kristensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-460969434927
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2019 kl.: 14:29:35
Underskrevet med NemID

Daniel Vejby Aalund Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-919890192506
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2019 kl.: 10:50:46
Underskrevet med NemID

Maj Aalund Krogsgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-141558281389
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2019 kl.: 20:33:20
Underskrevet med NemID

Mikkel Thybo Johansen

Som Revisor NEM ID
RID: 80940201
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2019 kl.: 15:41:15
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 671c1a0cNKsZ21605057