

Aldersro, Aarhus ApS

Aldersrovej 40, 1.tv

8200 Aarhus N

CVR-nr. 26042585

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2019

Dirigent

Navn: Søren Toft

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aldersro, Aarhus ApS
Aldersrovej 40, 1.tv
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 26042585

Stiftet: 16.05.2001

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Søren Toft

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Aldersro, Aarhus 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.06.2019

Direktion

Søren Toft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aldersro, Aarhus ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aldersro, Aarhus ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 13.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Søren Lassen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af selskabets ejendom, Aldersrovej 40-44.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 400 t.kr. som anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.072.998	1.073.606
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	14.003
Andre driftsindtægter		882	1.649
Andre eksterne omkostninger		(24.859)	(24.958)
Ejendomsomkostninger		<u>(276.822)</u>	<u>(219.541)</u>
Driftsresultat		772.199	844.759
Andre finansielle indtægter		0	3.328
Andre finansielle omkostninger		<u>(443.478)</u>	<u>(436.446)</u>
Resultat før skat		328.721	411.641
Skat af årets resultat	2	<u>71.198</u>	<u>(90.000)</u>
Årets resultat		<u>399.919</u>	<u>321.641</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>399.919</u>	<u>321.641</u>
		<u>399.919</u>	<u>321.641</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		19.043.030	19.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	19.043.030	19.000.000
Anlægsaktiver		19.043.030	19.000.000
Andre tilgodehavender		1.150.367	1.036.410
Tilgodehavende selskabsskat		0	15.800
Tilgodehavender		1.150.367	1.052.210
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.624	0
Værdipapirer og kapitalandele		18.624	0
Likvide beholdninger		3.746	5.221
Omsætningsaktiver		1.172.737	1.057.431
Aktiver		20.215.767	20.057.431

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.933.628	4.367.968
Egenkapital		5.058.628	4.492.968
Udskudt skat		1.136.000	1.255.000
Hensatte forpligtelser		1.136.000	1.255.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.801.522	12.899.541
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.801.522	12.899.541
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	98.059	98.260
Deposita		300.274	296.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder		228.689	234.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.006	6.418
Skyldig selskabsskat		24.802	0
Anden gæld	5	538.787	774.927
Kortfristede gældsforpligtelser		1.219.617	1.409.922
Gældsforpligtelser		14.021.139	14.309.463
Passiver		20.215.767	20.057.431
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.367.968	4.492.968
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	165.741	165.741
Årets resultat	0	399.919	399.919
Egenkapital ultimo	125.000	4.933.628	5.058.628

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, som ikke modtager vederlag.

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	71.802	90.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(143.000)</u>	<u>0</u>
	<u>(71.198)</u>	<u>90.000</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	14.016.753
Tilgange	<u>43.030</u>
Kostpris ultimo	<u>14.059.783</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>4.983.247</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>4.983.247</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.043.030</u>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 1.123 m² beliggende på Trøjborg i det nordlige Aarhus. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til en afkastbaseret dagsværdi.

Ejendommen indeholder 21 lejemål, og er 100% udlejet på sædvanlige lejekontrakter for boliger.

Den gennemsnitlige årlige leje udgør 1.011 kr./m².

Afkastkravet udgør 4,0% pr. 31.12.2018.

Ejendommen er værdiansat til 16.957 kr./m².

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	98.059	98.260	12.801.522	11.105.916
	98.059	98.260	12.801.522	11.105.916
			2018 kr.	2017 kr.
5. Anden gæld				
Afledte finansielle instrumenter			527.987	740.728
Andre skyldige omkostninger			10.800	34.199
			538.787	774.927

Afledte finansielle instrumenter, der løbende måles til dagsværdi, omfatter aftale om bytte af rentebetalinger af hovedstol på 10.000 t.kr. i fast mod variabel rente (renteswap) til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Aftalen løber indtil 30.12.2020, og er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

Dagsværdien af aftalen udgør på balancedagen 527.987 kr., og der er i årsregnskabet således indregnet en urealiseret gevinst før skat på 212.741 kr. direkte på egenkapitalen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.043.030 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er bort set fra nedenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, er hidtil indregnet i resultatopgørelsen. I årsrapporten for 2018 er disse reguleringer i overensstemmelse med Årsregnskabsloven indregnet direkte på egenkapitalen, ligesom der er foretaget tilpasning af de viste sammenligningstal.

Forholdet har ingen beløbsmæssig indvirkning på aktiver, passiver og den finansielle stilling, mens resultatet for 2018 er reduceret med 166 t.kr., jf. omtales i note 6, i forhold til den hidtil anvendte praksis.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes efter periodiseringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktivitet herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.