



Aldersro, Aarhus ApS

Aldersrovej 40, 1.
8200 Aarhus N
CVR-nr. 26042585

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.07.2021

Søren Toft
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aldersro, Aarhus ApS

Aldersrovej 40, 1.

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 26042585

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Søren Toft

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.07.2021

Direktion

Søren Toft

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Aldersro, Aarhus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aldersro, Aarhus ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 for 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.

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.

Aarhus, den 09.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Søren Lassen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18520

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 3 t.kr., som anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom er en boligejendom, der måles til dagsværdi på balancedagen, jf. den anvendte regnskabspraksis. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes umiddelbart ikke at påvirke virksomhedens lejeindtægter fra denne ejendom.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav som følge af heraf.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		395.831	669.921
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.991)	(97.147)
Driftsresultat		392.840	572.774
Andre finansielle indtægter		76.485	6.488
Andre finansielle omkostninger		(470.387)	(461.863)
Resultat før skat		(1.062)	117.399
Skat af årets resultat	2	(2.406)	(36.634)
Årets resultat		(3.468)	80.765
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(3.468)	80.765
Resultatdisponering		(3.468)	80.765

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		19.100.000	19.000.000
Materielle aktiver	3	19.100.000	19.000.000
Anlægsaktiver		19.100.000	19.000.000
Andre tilgodehavender		653.615	1.187.333
Tilgodehavender		653.615	1.187.333
Andre værdipapirer og kapitalandele		423.095	50.833
Værdipapirer og kapitalandele		423.095	50.833
Likvide beholdninger		203	9.649
Omsætningsaktiver		1.076.913	1.247.815
Aktiver		20.176.913	20.247.815

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.260.984	5.044.888
Egenkapital		5.385.984	5.169.888
Udskudt skat		1.269.000	1.326.000
Hensatte forpligtelser		1.269.000	1.326.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.682.779	12.754.249
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.682.779	12.754.249
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	98.147	98.857
Deposita		315.400	312.847
Modtagne forudbetalinger fra kunder		243.909	231.866
Skyldig skat		63.516	61.816
Anden gæld	5	118.178	292.292
Kortfristede gældsforpligtelser		839.150	997.678
Gældsforpligtelser		13.521.929	13.751.927
Passiver		20.176.913	20.247.815
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.245.888	5.370.888
Rettelse af væsentlige fejl	0	(201.000)	(201.000)
Korrigeret egenkapital primo	125.000	5.044.888	5.169.888
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	219.564	219.564
Årets resultat	0	(3.468)	(3.468)
Egenkapital ultimo	125.000	5.260.984	5.385.984

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom er en boligejendom, der måles til dagsværdi på balancedagen, jf. den anvendte regnskabspraksis. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har umiddelbart ikke påvirket virksomhedens lejeindtægter fra denne ejendom.

Som følge af den generelle usikkerhed, der fortsat er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav som følge af heraf.

Der henvises til årsregnskabets note 3, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder og anvendte forudsætninger mv. er nærmere beskrevet.

2 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	120.516	62.634
Ændring af udskudt skat	(118.928)	(36.000)
Regulering vedrørende tidligere år	818	10.000
	2.406	36.634

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.113.900
Tilgange	102.991
Kostpris ultimo	14.216.891
Dagsværdireguleringer primo	4.886.100
Årets dagsværdireguleringer	(2.991)
Dagsværdireguleringer ultimo	4.883.109
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.100.000

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 på baggrund af nettolejen.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,50% pr. 31.12.2020 mod 3,75% året før. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,2 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 669 t.kr. Ved beregning af ejendommen dagsværdi er der ikke indregnet tomgangsleje.

Lejemålene kan opsiges af lejer med 3 måneders varsel, mens de som udgangspunkt er uopsigelige for udlejer. Der er til sikkerhed for blandt andet lejebetalinger indbetalt sædvanlige deposita og forudbetalt leje.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	98.147	98.857	12.682.779	11.391.491
	98.147	98.857	12.682.779	11.391.491

5 Anden gæld

	2020	2019
	kr.	kr.
Afledte finansielle instrumenter	0	281.492
Anden gæld i øvrigt	118.178	10.800
	118.178	292.292

Afledte finansielle instrumenter, der løbende blev målt til dagsværdi, omfattede i 2019 aftale om bytte af rentebetalinger af hovedstol på 10.000 t.kr. i fast mod variabel rente (renteswap) til sikring af fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Aftalen udløb 30.12.2020, og var indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

Der er i årsregnskabet således indregnet en urealiseret gevinst efter skat på 219.564 kr. direkte på egenkapitalen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.100 t.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 aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er foretaget korrektion af den indregnede udskudte skat som følge af en konstateret fejl. De viste sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Den ændrede indregning medfører, at resultat efter skat for 2019 er formindsket med 39 t.kr. (2018: 0 t.kr.), at egenkapitalen pr. 31.12.2019 er formindsket med 201 t.kr. (31.12.2018: 162 t.kr.), mens balancesummen er uændret i forhold til tidligere.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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 aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 renoveringsarbejder 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.

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 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 skat

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