

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2018

Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Rytterstaldstræde 5
4200 Slagelse

CVR nr. 28851731

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

Dirigent

Claus Bøgild Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Aktivt Velvære Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 31. maj 2019

Direktion

Claus Bøgild Jensen

Bestyrelse

Claus Bøgild Jensen

Pia Ravn Dyhr

Anders Riber

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsåret 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Ringsted, den 31. maj 2019

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, samt regulering af værdien af indgående finansielle kontrakter til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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 afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	1.613.800 DKK

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 og -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringer i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	1.003.533	891.766
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-286.123	-252.673
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	717.410	639.093
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.548	83.167
Andre finansielle indtægter	120.351	243.487
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-76.013	-86.674
Øvrige finansielle omkostninger	-267.019	-325.103
RESULTAT FØR SKAT	496.277	553.970
Skat af årets resultat	-109.181	-123.137
ÅRETS RESULTAT	387.096	430.833
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	160.000
Overført resultat	387.096	270.833
Disponeret i alt	387.096	430.833

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER		
Grunde og bygninger	13.514.448	10.174.567
Materielle anlægsaktiver i alt	13.514.448	10.174.567
ANLÆGSAKTIVER I ALT	13.514.448	10.174.567
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	372.491	90.881
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.729	86.013
Periodeafgrænsningsposter	5.821	0
Tilgodehavender i alt	425.041	176.894
Likvide beholdninger	13.566	10.524
Likvide beholdninger i alt	13.566	10.524
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	438.607	187.418
AKTIVER I ALT	13.953.055	10.361.985

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER		
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.261.696	874.601
Udbytte for regnskabsåret	0	160.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.761.696</u>	<u>1.534.601</u>
Hensættelser til udskudt skat	942.218	918.598
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>942.218</u>	<u>918.598</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.320.827	4.462.573
Kreditinstitutter i øvrigt	666.269	120.351
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.987.096</u>	<u>4.582.924</u>
Kortfristet andel af langfristet gæld	504.000	419.669
Kreditinstitutter i øvrigt	447.089	39.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.430	5.209
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.842.733	2.434.708
Gæld til associerede virksomheder	103.517	100.502
Selskabsskat	85.561	99.017
Anden gæld	262.715	226.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.262.045</u>	<u>3.325.862</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>11.249.141</u>	<u>7.908.786</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.953.055</u>	<u>10.361.985</u>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	286.123	252.673
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	286.123	252.673
2. Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Primo	500.000	500.000
Ultimo	500.000	500.000
Overført resultat		
Primo	874.600	603.768
Overført fra resultatdisponering	387.096	270.833
Ultimo	1.261.696	874.601
Udbytte		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	160.000	160.000
Udbetalt udbytte	-160.000	0
Ultimo	0	160.000
Egenkapital ultimo	1.761.696	1.534.601
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Af langfristet gæld forfalder TDKK 4.325 efter 5 år.		
4. Væsentlige aktiviteter		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering i fast ejendom.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 6.825, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 13.514.		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.040 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.		
Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Aktivt Velvære A/S og AV Express Korsør ApS bankgæld, pr. 31. december 2018 TDKK 1.386, har selskabet tingslyst ejerpantebrev, nom. TDKK 2.650 med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr 31. december 2018 TDKK 7.848.		
6. Eventualposter		
Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Aktivt Velvære A/S, Aktiv Velvære, Autoriseret Fysioterapi ApS mellemværende med pengeinstitut, pr. 31. december 2018 TDKK 1.386.		

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.

Claus Bøgild Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2019 kl.: 15:09:07
Underskrevet med NemID

Claus Bøgild Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2019 kl.: 15:09:07
Underskrevet med NemID

Claus Bøgild Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2019 kl.: 15:09:07
Underskrevet med NemID

Pia Ravn

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-828802313164
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 09:22:56
Underskrevet med NemID

Anders Riber

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-119304683236
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 20:12:34
Underskrevet med NemID

Tom Sønderup

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019958738
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 20:14:26
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: 19ab3df9JTW523044321