

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2019

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 19. maj 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 19. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 19. maj 2020

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 2019 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har for indeværende regnskabsår, valgt at indregne ejendomme som investeringsejendomme.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis 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 regnskabspost 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 administrationselskab 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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	2019	2018
Bruttofortjeneste	1.091.784	1.003.533
1. Personaleomkostninger	-826.280	0
2. Afskrivninger og nedskrivninger	0	-286.123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.227.326	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	<u>7.492.830</u>	<u>717.410</u>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.548
Andre finansielle indtægter	0	120.351
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-76.013
Øvrige finansielle omkostninger	-119.045	-267.019
RESULTAT FØR SKAT	<u>7.373.785</u>	<u>496.277</u>
Skat af årets resultat	-1.545.194	-109.181
ÅRETS RESULTAT	<u>5.828.591</u>	<u>387.096</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.828.591	387.096
Disponeret i alt	<u>5.828.591</u>	<u>387.096</u>

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
3. Grunde og bygninger	21.000.000	13.514.448
Materielle anlægsaktiver i alt	21.000.000	13.514.448
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	21.000.000	13.514.448
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.181.659	372.491
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.842	46.729
Periodeafgrænsningsposter	0	5.821
Tilgodehavender i alt	1.216.501	425.041
Likvide beholdninger	13.566	13.566
Likvide beholdninger i alt	13.566	13.566
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.230.067	438.607
AKTIVER I ALT	22.230.067	13.953.055

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
4. Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	7.090.287	1.261.696
EGENKAPITAL I ALT	7.590.287	1.761.696
Hensættelser til udskudt skat	2.487.412	942.218
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	2.487.412	942.218
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.816.406	6.320.827
Kreditinstitutter i øvrigt	639.951	666.269
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.456.357	6.987.096
Kortfristet andel af langfristet gæld	505.000	504.000
Kreditinstitutter i øvrigt	555.639	447.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.863	16.430
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.046.378	2.842.733
Gæld til associerede virksomheder	97.459	103.517
Selskabsskat	0	85.561
Anden gæld	398.672	262.715
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.696.011	4.262.045
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.152.368	11.249.141
PASSIVER I ALT	22.230.067	13.953.055
6. Væsentlige aktiviteter		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	822.844	0
Andre udgifter til social sikring	3.436	0
Personaleomkostninger i alt	826.280	0

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 1 0

2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	286.123
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	0	286.123

3. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2019 baseret på en afkastprocent på 5-6 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2019 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -1.183 og TDKK 2.583.

4. Egenkapital

Virksomhedskapital		
Primo	500.000	500.000
Ultimo	500.000	500.000
Overført resultat		
Primo	1.261.696	874.600
Overført fra resultatdisponering	5.828.591	387.096
Ultimo	7.090.287	1.261.696
Udbytte		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	160.000
Udbetalt udbytte	0	-160.000
Ultimo	0	0
Egenkapital ultimo	7.590.287	1.761.696

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 3.800 efter 5 år.

6. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 6.321, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 21.000.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.150 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Aktivt Velvære A/S bankgæld, pr. 31. december 2019 TDKK 2.560, har selskabet tingslyst ejerpantebrev, nom. TDKK 3.150 med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr 31. december 2019 TDKK 15.500.

8. Eventualposter

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Aktivt Velvære A/S, Aktiv Velvære, Autoriseret Fysioterapi ApS mellemværende med pengeinstitut, pr. 31. december 2019 TDKK 2.560.

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: 20-05-2020 kl.: 13:44:17
Underskrevet med NemID

Claus Bøgild Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2020 kl.: 13:44:17
Underskrevet med NemID

Claus Bøgild Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2020 kl.: 13:44:17
Underskrevet med NemID

Pia Ravn

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-828802313164
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 08:04:01
Underskrevet med NemID

Anders Riber

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-119304683236
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 18:40:27
Underskrevet med NemID

Tom Sønderup

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019958738
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 09:01:12
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: 947bf43acNQm60506529