

# **Aktieselskabet af 4/11 2005**

Sødalsparken 18, 8220 Brabrand

**CVR-nr. 29 17 26 76**

## **Årsrapport for 2018/19**

(regnskabsår 1/9 – 31/8)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. januar 2020

Uffe Baller  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. september – 31. august	7
Balance 31. august	8
Noter til årsrapporten	10
Noter, regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 for Aktieselskabet af 4/11 2005.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. januar 2020

### **Direktion**

Carsten Greve Iversen

### **Bestyrelse**

Hans Henrik Kjølby

Jacob Brunsborg

Carsten Greve Iversen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aktieselskabet af 4/11 2005

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 4/11 2005 for regnskabsåret 1. september 2018 – 31. august 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 24. januar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

mne26783

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet af 4/11 2005 Sødalsparken 18 8220 Brabrand  CVR-nr.: 29 17 26 76 Regnskabsår: 1. september – 31. august Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Direktion</b>	Carsten Greve Iversen
<b>Bestyrelse</b>	Hans Henrik Kjølby Jacob Brunborg Carsten Greve Iversen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Bank</b>	Nordea Bank Danmark Skt Clemens torv 2-6 8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme og investeringsaktivitet.

### **Udvikling i året**

Årsrapporten udviser et overskud på DKK 4.715.776.

Selskabets egenkapital pr. 31. august 2019 udgør DKK 105.080.828.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer for regnskabsåret 2019/20 et uændret resultat.

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2018/19	2017/18
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.839.309</b>	<b>8.267.860</b>
Afskrivninger		5.038.923	4.067.671
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.800.386</b>	<b>4.200.189</b>
Finansielle indtægter	1	681.808	497.358
Finansielle omkostninger	2	766.418	756.751
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.715.776</b>	<b>3.940.796</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.715.776</b>	<b>3.940.796</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.715.776	3.940.796
		<b>4.715.776</b>	<b>3.940.796</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		121.660.181	126.529.552
Materielle anlægsaktiver under opførelse		1.357.027	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>123.017.208</b>	<b>126.529.552</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	124.008.260
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>124.008.260</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>123.017.208</b>	<b>250.537.812</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	257.701
Andre tilgodehavender		62.848.229	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.848.229</b>	<b>257.701</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>62.848.229</b>	<b>257.701</b>
<b>Aktiver</b>		<b>185.865.437</b>	<b>250.795.514</b>

## Balance 31. august

### Passiver

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.363.601	2.363.601
Overført resultat		102.717.227	98.001.451
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>105.080.828</b>	<b>100.365.052</b>
Realkreditinstitutter, langfristet	5	66.353.969	69.526.278
Deposita, tilknyttede virksomheder		10.499.370	10.293.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>76.853.339</b>	<b>79.819.778</b>
Realkreditinstitutter, kortfristet	5	3.154.411	2.349.615
Anden gæld		776.859	68.261.069
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.931.270</b>	<b>70.610.684</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>80.784.609</b>	<b>150.430.462</b>
<b>Passiver</b>		<b>185.865.437</b>	<b>250.795.514</b>
Eventualposter og øvrige forpligtelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
I beløbet er indeholdt renter fra tilknyttede virksomheder:	<u>681.808</u>	<u>497.358</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
I beløbet er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder:	<u>0</u>	<u>51.166</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Anlæg under opførelse</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. september	141.598.471	0
Tilgang i årets løb	<u>169.552</u>	<u>1.357.027</u>
Kostpris 31. august	<u>141.768.023</u>	<u>1.357.027</u>
Af- og nedskrivninger 1. september	15.068.919	0
Årets afskrivninger	<u>5.038.923</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. august	<u>20.107.841</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<u><b>121.660.181</b></u>	<u><b>1.357.027</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	2.363.601	98.001.451	100.365.052
Årets resultat	0	4.715.776	4.715.776
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b>2.363.601</b>	<b>102.717.227</b>	<b>105.080.828</b>

### 5 Prioritetsgæld

	2019	2018
	DKK	DKK
Prioritetsgæld forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år	53.366.945	57.005.757
Mellem 1 og 5 år	12.987.024	12.520.521
Langfristet del	66.353.969	69.526.278
Indenfor 1 år	3.154.411	2.349.615
	<u>69.508.380</u>	<u>71.875.893</u>

### 6 Eventualposter og øvrige forpligtelser

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 121.660 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK 69.508.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LKL ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

JYSK Holding A/S har indgået aftale om koncernkonto for Lars Larsen Group. Der er pr. 31. august 2019 trukket DKK 0 på den samlede koncernfacilitet. Som deltager i koncernkonto-ordningen har Aktieselskabet af 4/11 2005 afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutter som sikkerhed for JYSK Holding A/S' forpligtelser i henhold til koncernkontoaftalen.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Aktieselskabet af 4/11 2005 for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i DKK.

### **Koncernforhold**

Årsrapporten for Aktieselskabet af 4/11 2005 indgår i koncernregnskabet for LKL ApS, CVR-nr. 31 60 06 69, Aarhus.

### **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 regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den finder sted.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med LKL ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med danske koncernvirksomheder fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 25 år

Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.