



Kystvejen 43, Århus ApS

Kystvejen 43, 1. th.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 29633096

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.08.2020

Christian Claes Remien
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kystvejen 43, Århus ApS

Kystvejen 43, 1. th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29633096

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Christian Claes Remien

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kystvejen 43, Århus 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 13.08.2020

Direktion

Christian Claes Remien

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kystvejen 43, Århus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kystvejen 43, Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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.

Århus, den 13.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Steen Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Brian Charles Schmidt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt. Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet af og pandemien af COVID-19 er sket efter balancedagen. Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Det vurderes derfor ikke at have væsentligt indflydelse på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 5.581.356 | 1.773.597 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.329.126 | (132.451) |
| Personaleomkostninger | 2 | (480.000) | (480.000) |
| Driftsresultat | | 6.430.482 | 1.161.146 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 117.484 | 144.854 |
| Andre finansielle omkostninger | | (359.414) | (397.561) |
| Resultat før skat | | 6.188.552 | 908.439 |
| Skat af årets resultat | 4 | (275.755) | 54.687 |
| Årets resultat | | 5.912.797 | 963.126 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 5.912.797 | 963.126 |
| Resultatdisponering | | 5.912.797 | 963.126 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 26.429.126 | 25.100.000 |
| Materielle aktiver | | 26.429.126 | 25.100.000 |
| Anlægsaktiver | | 26.429.126 | 25.100.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 15.459 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 3.916.045 | 513 |
| Tilgodehavender | | 3.931.504 | 513 |
| Omsætningsaktiver | | 3.931.504 | 513 |
| Aktiver | | 30.360.630 | 25.100.513 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 8.990.903 | 3.078.106 |
| Egenkapital | | 9.115.903 | 3.203.106 |
| Udskudt skat | | 3.997.000 | 3.721.245 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.997.000 | 3.721.245 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 15.817.611 | 16.744.241 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 15.817.611 | 16.744.241 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 931.118 | 937.681 |
| Bankgæld | | 147.540 | 149.772 |
| Deposita | | 185.867 | 180.483 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.090 | 24.997 |
| Anden gæld | | 143.501 | 138.988 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.430.116 | 1.431.921 |
| Gældsforpligtelser | | 17.247.727 | 18.176.162 |
| Passiver | | 30.360.630 | 25.100.513 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 3.078.106 | 3.203.106 |
| Årets resultat | 0 | 5.912.797 | 5.912.797 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 8.990.903 | 9.115.903 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,79% pr. 31.12.2019 (sidste år 4,5%). Størrelsen af ejendommen udgør 940 m², der består af blandet bolig- og erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i det centrale Aarhus. Dagsværdien er opgjort af eksterne vurderingsmænd i år.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 991 t.kr.

Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangseje på 0 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 3.049 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.975 t.kr.

2 Personaleomkostninger

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Gager og lønninger | 480.000 | 480.000 |
| | 480.000 | 480.000 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | 1 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 117.484 | 144.854 |
| | 117.484 | 144.854 |

4 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | 275.755 | (54.687) |
| | 275.755 | (54.687) |

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019 kr. | Restgæld efter 5 år 2019 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 931.118 | 937.681 | 15.817.611 | 12.103.937 |
| | 931.118 | 937.681 | 15.817.611 | 12.103.937 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 26.429 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 34.138 t.kr. i ovenstående ejendom samt grunde og bygninger i søsterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank i eget selskab samt i søsterselskaber.

Til sikkerhed for Jyske bank er der udstedt skadesløsbrev, nom. 3.300 t.kr. i ovenstående ejendom.

Til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond er der udstedt afgiftspantebrev, nom. 575.000 t.kr. i ovenstående ejendom.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2019 udgør 157.236 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt vedligeholdelse og drift af ejendommen. I posten 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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.

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 nominal værdi.