

Ejendomsinvest Aarhus 1 ApS

Kantorparken 35, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 05 60 98

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2020.

Anders Hjortshøj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsinvest Aarhus 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 25. november 2020

Direktion

Anders Hjortshøj
Direktør

Bestyrelse

Jørgen Winther Pedersen
Formand

Claus Justsen

Anders Hjortshøj

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsinvest Aarhus 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvest Aarhus 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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.

Grenaa, den 25. november 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest Aarhus 1 ApS Kantorparken 35 8240 Risskov CVR-nr.: 31 05 60 98 Stiftet: 11. november 2007 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Jørgen Winther Pedersen, Ved Stranden 123, 8250 Egå, Formand Claus Justsen, Vroldvej 141, 8660 Skanderborg Anders Hjortshøj, Kantorparken 35, 8240 Risskov
Direktion	Anders Hjortshøj, Kantorparken 35, 8240 Risskov, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Markedsværdi og værdireguleringerne opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene ved brug af disse principper.

Grundet den usikre økonomiske situation er der betydelig usikkerhed i den foretagne nedskrivningstest på investeringsejendomme. Værdiansættelserne er foretaget efter samme principper som tidligere år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.918 t.kr. mod 1.847 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 933 t.kr. mod 867 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	1.918.466	1.847.151
Andre finansielle indtægter	9	14.917
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-721.739</u>	<u>-750.072</u>
Resultat før skat	1.196.736	1.111.996
Skat af årets resultat	<u>-263.280</u>	<u>-244.629</u>
Årets resultat	<u>933.456</u>	<u>867.367</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>933.456</u>	<u>867.367</u>
Disponeret i alt	<u>933.456</u>	<u>867.367</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	31.829.818	31.829.818
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.829.818</u>	<u>31.829.818</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.829.818</u>	<u>31.829.818</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	545.767	92.164
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.442	0
Udskudte skatteaktiver	591.290	854.570
Andre tilgodehavender	555.156	603.118
Periodeafgrænsningsposter	36.836	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.744.491</u>	<u>1.549.852</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.744.491</u>	<u>1.549.852</u>
Aktiver i alt	<u>33.574.309</u>	<u>33.379.670</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.007.000	6.007.000
Overført resultat	2.557.821	1.624.365
Egenkapital i alt	8.564.821	7.631.365
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	3.300.000	3.300.000
Gæld til realkreditinstitutter	13.230.914	13.877.500
Gæld til pengeinstitutter	3.133.000	3.463.000
Deposita	565.313	605.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	352.679
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.229.227</u>	<u>21.598.492</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	1.107.000	1.120.000
Gæld til pengeinstitutter	2.594.708	1.971.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.647	476.787
Anden gæld	986.406	552.567
Periodeafgrænsningsposter	28.500	28.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.780.261</u>	<u>4.149.813</u>
Gældsforpligtelser i alt	25.009.488	25.748.305
Passiver i alt	33.574.309	33.379.670
1 Usikkerhed om going concern		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	6.007.000	756.998	6.763.998
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>867.367</u>	<u>867.367</u>
Egenkapital 1. juli 2019	6.007.000	1.624.365	7.631.365
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>933.456</u>	<u>933.456</u>
	<u>6.007.000</u>	<u>2.557.821</u>	<u>8.564.821</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Markedsværdi og værdireguleringerne opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene ved brug af disse principper.

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2019	28.582.939	28.582.939
Kostpris 30. juni 2020	28.582.939	28.582.939
Opskrivninger 1. juli 2019	3.246.879	3.246.879
Opskrivninger 30. juni 2020	3.246.879	3.246.879
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	31.829.818	31.829.818

Grundet den usikre økonomiske situation er der usikkerhed om måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelserne er foretaget efter samme principper som tidligere år.

Der er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor årets nettoglejendtgætt kapitaliseres med et forrentningskrav, som ligger mellem 6,75%-7,00%. Såfremt afkastkravet reduceres med 0,5% vil det betyde en forøgelse af værdierne på 2,8 mio. kr. Såfremt afkastkravet forøges med 0,5% vil det betyde en reduktion af værdierne på kr. 2,3 mio. kr.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	3.300.000	0	3.300.000	3.300.000
Gæld til realkreditinstitutter	13.897.914	667.000	13.230.914	10.562.000
Gæld til pengeinstitutter	3.573.000	440.000	3.133.000	1.373.000
Deposita	565.313	0	565.313	565.313
	21.336.227	1.107.000	20.229.227	15.800.313

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.897.914 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 31.829.818 kr.

Noter

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 11.500.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest Aarhus 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpemateriale.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme, samt kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedr. efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.