

AIRCOLD EJENDOMME ApS

Vissevej 95 A
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 31946034

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.06.2019

Dirigent

Navn: Ib Wagner Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AIRCOLD EJENDOMME ApS

Vissevej 95 A

9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 31946034

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Ib Wagner Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for AIRCOLD EJENDOMME 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.05.2019

Direktion

Ib Wagner Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AIRCOLD EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AIRCOLD EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 20.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		468.645	485.896
Af- og nedskrivninger		(139.567)	(171.098)
Driftsresultat		329.078	314.798
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(27.500)	(26.722)
Andre finansielle omkostninger		(97.388)	(104.725)
Resultat før skat		204.190	183.351
Skat af årets resultat	2	(44.866)	(37.127)
Årets resultat		159.324	146.224
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		159.324	146.224
		159.324	146.224

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.539.243	3.610.611
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	68.200
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.539.243</u>	<u>3.678.811</u>
Anlægsaktiver		<u>3.539.243</u>	<u>3.678.811</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		243.772	1.539.942
Tilgodehavender		<u>243.772</u>	<u>1.539.942</u>
Likvide beholdninger		<u>522.831</u>	<u>11.795</u>
Omsætningsaktiver		<u>766.603</u>	<u>1.551.737</u>
Aktiver		<u>4.305.846</u>	<u>5.230.548</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		2.401.383	2.189.570
Egenkapital		2.527.383	2.315.570
Udskudt skat		158.800	151.800
Hensatte forpligtelser		158.800	151.800
Gæld til realkreditinstitutter		1.199.524	1.329.939
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.199.524	1.329.939
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	130.519	130.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.500	694.778
Skyldige sambeskatningsbidrag		52.670	52.544
Anden gæld	5	209.450	555.441
Kortfristede gældsforpligtelser		420.139	1.433.239
Gældsforpligtelser		1.619.663	2.763.178
Passiver		4.305.846	5.230.548
Personaleomkostninger	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	2.189.570	2.315.570
Øvrige egenkapitalposter	0	52.489	52.489
Årets resultat	0	159.324	159.324
Egenkapital ultimo	126.000	2.401.383	2.527.383

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>		
2. Skat af årets resultat				
Aktuel skat	37.866	38.327		
Ændring af udskudt skat	<u>7.000</u>	<u>(1.200)</u>		
	<u>44.866</u>	<u>37.127</u>		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>		
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	<u>4.241.025</u>	<u>372.000</u>		
Kostpris ultimo	<u>4.241.025</u>	<u>372.000</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(630.414)	(303.800)		
Årets afskrivninger	<u>(71.368)</u>	<u>(68.200)</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(701.782)</u>	<u>(372.000)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.539.243</u>	<u>0</u>		
	<u>Forfald inden for 12 måneder</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder</u>	<u>Forfald efter 12 måneder</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>kr.</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>130.519</u>	<u>130.476</u>	<u>1.199.524</u>	<u>691.957</u>
	<u>130.519</u>	<u>130.476</u>	<u>1.199.524</u>	<u>691.957</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
5. Anden gæld		
Anden gæld i øvrigt	209.450	555.441
	209.450	555.441

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 65 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 2.490 t.kr. og sikrer en fast rente på 4 % i restløbetiden på 1 år.

6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser med trediemand frem til udløb udgør pr. 31.12.2018 450.841 kr., mod 145.400 kr. pr. 31.12.2017.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aircold Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.539 t.kr.

Selskabet har overfor søsterselskabs bankforbindelse afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabs engagement med pengeinstitut. Pr. 31.12.2018 havde søsterselskabet et indestående på 3.656 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets optjente lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (Restværdi 1.570.000 kr.)	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.	

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.