
Aros Property Investment A/S

c/o Vidar Ejendomme ApS, M.P. Bruuns Gade, 36,
1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 35 64 24 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/9 2017

Simon Müller
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Aros Property Investment A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. september 2017

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Bestyrelse

Poul Wiis
formand

Ole Iversen
næstformand

Lars Horst Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aros Property Investment A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Property Investment A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 27. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aros Property Investment A/S
c/o Vidar Ejendomme ApS
M.P. Bruuns Gade, 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 64 24 98
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Poul Wiis, formand
Ole Iversen
Lars Horst Petersen

Direktion

Lars Horst Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Andre eksterne omkostninger		-579.484	-49.580
Bruttoresultat		-579.484	-49.580
Personaleomkostninger	2	-75.000	-81.250
Resultat før finansielle poster		-654.484	-130.830
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.778.502	13.519.950
Finansielle indtægter	3	40.099	6.501
Finansielle omkostninger	4	-367	0
Resultat før skat		1.163.750	13.395.621
Skat af årets resultat	5	20.558	27.352
Årets resultat		1.184.308	13.422.973

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.778.502	10.019.950
Overført resultat	-594.194	3.403.023
	1.184.308	13.422.973

Balance 30. juni

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	28.677.073	26.898.571
Finansielle anlægsaktiver		28.677.073	26.898.571
Anlægsaktiver		28.677.073	26.898.571
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.477.280	3.500.000
Selskabsskat		0	35.698
Periodeafgrænsningsposter		45.487	0
Tilgodehavender		1.522.767	3.535.698
Likvide beholdninger		99.966.636	7.846.869
Omsætningsaktiver		101.489.403	11.382.567
Aktiver		130.166.476	38.281.138
Passiver			
Selskabskapital		75.500.000	22.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.149.412	12.370.910
Overført resultat		40.172.305	3.375.853
Egenkapital	7	129.821.717	38.246.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.844	0
Selskabsskat		306.269	0
Anden gæld		22.646	34.375
Kortfristede gældsforpligtelser		344.759	34.375
Gældsforpligtelser		344.759	34.375
Passiver		130.166.476	38.281.138
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udvikling, projektering og administration af fast ejendom, herunder via kapitalandele i andre virksomheder, samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	75.000	81.250
	<u>75.000</u>	<u>81.250</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	40.099	0
Andre finansielle indtægter	0	6.501
	<u>40.099</u>	<u>6.501</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	367	0
	<u>367</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-20.558	-27.352
	<u>-20.558</u>	<u>-27.352</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli	14.527.661	14.527.661
Kostpris 30. juni	14.527.661	14.527.661
Værdireguleringer 1. juli	12.370.910	2.350.960
Årets resultat	1.778.502	13.519.950
Modtagne udbytter	0	-3.500.000
Værdireguleringer 30. juni	14.149.412	12.370.910
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	28.677.073	26.898.571

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS	Aarhus	150.000	100%	28.677.073	1.778.502

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	22.500.000	0	12.370.910	3.375.853	38.246.763
Kontant kapitalforhøjelse	53.000.000	37.092.368	0	0	90.092.368
Salg af egne aktier	0	0	0	298.278	298.278
Årets resultat	0	0	1.778.502	-594.194	1.184.308
Overført fra overkurs ved emission	0	-37.092.368	0	37.092.368	0
Egenkapital 30. juni	75.500.000	0	14.149.412	40.172.305	129.821.717

Selskabskapitalen består af 75.500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet har i regnskabsåret solgt 500.000 egne aktier med en regnskabsmæssig gevinst på DKK 298.278. Gevinsten er indregnet direkte på egenkapitalen og er en del af selskabets frie reserver.

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en betinget købsaftale om at erhverve 100 % af selskabet af 22. april 2014 ApS, når selskabet har opført ejendom beliggende Peter Sabroes Gade, 8000 Aarhus C. Købesummen opgøres først endeligt ved overdragelse af selskabet, men forventes at udgøre ca. DKK 90 mio. Overdragelsen forventes at finde sted i foråret 2018.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aros Property Investment A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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