

---

# ***Aros Property Investment A/S***

c/o Vidar Ejendomme ApS, P. Hiort-Lorenzens Vej  
2A, 1., 8000 Aarhus C

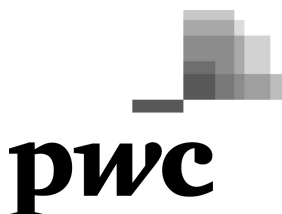
## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 35 64 24 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/9 2021

Lars Horst Petersen  
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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. september 2021

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Property Investment A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 22. september 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Aros Property Investment A/S  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 64 24 98  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
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	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-129.509</b>	<b>-125.127</b>
Personaleomkostninger	2	-150.000	-150.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-279.509</b>	<b>-275.127</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		10.288.501	45.053.583
Finansielle indtægter	3	0	4
Finansielle omkostninger	4	-8.890	-3.952
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.000.102</b>	<b>44.774.508</b>
Skat af årets resultat	5	63.413	77.899
<b>Årets resultat</b>		<b>10.063.515</b>	<b>44.852.407</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-211.499	26.407.749
Overført resultat		10.275.014	8.444.658
		<b>10.063.515</b>	<b>44.852.407</b>

## Balance 30. juni

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	156.164.494	156.375.993
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>156.164.494</b>	<b>156.375.993</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>156.164.494</b>	<b>156.375.993</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		635.998	0
Andre tilgodehavender		0	4
Selskabsskat		147.408	146.397
Periodeafgrænsningsposter		33.700	33.707
<b>Tilgodehavender</b>		<b>817.106</b>	<b>180.108</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>664.867</b>	<b>1.101.851</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.481.973</b>	<b>1.281.959</b>
<b>Aktiver</b>		<b>157.646.467</b>	<b>157.657.952</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		75.500.000	75.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		42.395.489	42.606.988
Overført resultat		39.725.978	29.450.964
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>157.621.467</b>	<b>157.557.952</b>
Anden gæld		25.000	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>157.646.467</b>	<b>157.657.952</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	75.500.000	42.606.988	29.450.964	10.000.000	157.557.952
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	-211.499	10.275.014	0	10.063.515
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>75.500.000</b>	<b>42.395.489</b>	<b>39.725.978</b>	<b>0</b>	<b>157.621.467</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets driver virksomhed med investering, udvikling, projektering og administration af fast ejendom, herunder via ejerskab i kapitalandele i andre virksomheder.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	150.000	150.000
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	4
	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	8.890	3.952
	<b>8.890</b>	<b>3.952</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-63.408	-61.397
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5	-16.502
	<b>-63.413</b>	<b>-77.899</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	125.780.477	125.780.477
Kostpris 30. juni	125.780.477	125.780.477
Værdireguleringer 1. juli	30.595.516	-3.708.067
Årets resultat	10.288.501	45.053.583
Modtagne udbytter	-10.500.000	-10.750.000
Værdireguleringer 30. juni	30.384.017	30.595.516
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>156.164.494</b>	<b>156.375.993</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Kirkegårdsvej ApS	Aarhus	150.000	100%	42.594.731	2.262.009
Ejendomsselskabet Peter Sabroes Gade ApS	Aarhus	1.000.000	100%	113.569.763	8.026.492
				156.164.494	10.288.501

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 600.300. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer overfor datterselskabernes realkreditgæld, den samlede gældsforpligtelse udgør i alt TDKK 329.905.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aros Property Investment A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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 administration og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 nominel værdi.