

---

# ***Astro Ejendomme ApS***

Herthalund 10, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 35 65 30 58

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/5 2019

Lars Jannik Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Astro Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. maj 2019

## Direktion

Lars Jannik Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Astro Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Astro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 21. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jeanne Kubel

statsautoriseret revisor

mne33804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Astro Ejendomme ApS  
Herthalund 10  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 35 65 30 58  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Slagelse

**Direktion**

Lars Jannik Nielsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>638.958</b>	<b>446.524</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-289.904	-258.059
Andre driftsomkostninger		<u>-37.453</u>	<u>-53.347</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>311.601</b>	<b>135.118</b>
Finansielle indtægter	4	30.207	27.678
Finansielle omkostninger	5	<u>-278.025</u>	<u>-350.101</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.783</b>	<b>-187.305</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-74.382</u>	<u>-13.580</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-10.599</u></b>	<b><u>-200.885</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-10.599</u>	<u>-200.885</u>
		<b><u>-10.599</u></b>	<b><u>-200.885</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		6.167.034	6.321.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.822	67.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.195.856</b>	<b>6.388.260</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.195.856</b>	<b>6.388.260</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		957.651	708.590
Andre tilgodehavender		0	199.627
Periodeafgrænsningsposter		26.000	26.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>983.651</b>	<b>934.217</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.683</b>	<b>18.532</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.002.334</b>	<b>952.749</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.198.190</b>	<b>7.341.009</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-848.990	-838.391
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-798.990</b>	<b>-788.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.372.545	3.561.418
Kreditinstitutter		1.027.701	1.123.706
Anden gæld		1.940.000	2.240.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.340.246</b>	<b>6.925.124</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	188.874	188.433
Kreditinstitutter	8	40.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		971.956	771.528
Selskabsskat		74.382	13.580
Deposita		15.730	15.730
Anden gæld	8	365.992	192.285
Periodeafgrænsningsposter		0	22.720
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.656.934</b>	<b>1.204.276</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.997.180</b>	<b>8.129.400</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.198.190</b>	<b>7.341.009</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen udnyttet sine kreditfaciliteter og selskabets evne til fortsat drift er således betinget af fortsat kredit fra selskabets kreditinstitutter. Herudover er mere end 50 % af selskabskapitalen tabt således selskabet er omfattet af selskabsloven § 119.

Det er ledelsens vurdering at selskabet i det kommende år vil opnå positiv cashflow fra sine aktiviteter og at grundlaget for fortsat drift er sikret. Det forventes ligeledes at kunne retablere egenkapitalen ved egen indtjening over en 3-5 årig periode.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

## 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2018 DKK	2017 DKK
	289.904	258.059
	<b>289.904</b>	<b>258.059</b>
Der specificeres således:		
Bygninger	251.476	219.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.428	38.427
	<b>289.904</b>	<b>258.059</b>

## 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	30.207	27.550
	0	128
	<b>30.207</b>	<b>27.678</b>

## 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	33.673	32.095
	244.352	318.006
	<b>278.025</b>	<b>350.101</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	74.382	13.580
	<b>74.382</b>	<b>13.580</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-838.391	-788.391
Årets resultat	0	-10.599	-10.599
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-848.990</b>	<b>-798.990</b>

	2018 DKK	2017 DKK
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	4.427.345	4.323.373
	<b>4.427.345</b>	<b>4.323.373</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	6.167.034	6.321.010
--	-----------	-----------

Der er stillet bankgaranti til fordel for DLR-kredit på TDKK 1.995.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Slagelse Fysioterapi ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet kaution til fordel for Slagelse Fysioterapi ApS v/Lars Nielsen's bankengagementer med Spar Nord Bank.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Astro Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.