

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.
8660 Skanderborg
Tlf.: 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

AARHUS CITY INVEST APS

Frederik d. II's Allè 331
8660 Skanderborg

CVR-nr. 35 81 82 94

ÅRSRAPPORT FOR 2018 (5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
18. juni 2019

Thomas Mieritz Jæger
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Aarhus City Invest ApS
Frederik d. II's Allè 331
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 35 81 82 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 31. marts 2014

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Thomas Mieritz Jæger

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.
8660 Skanderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Aarhus City Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18. juni 2019

Direktion

Thomas Mieritz Jæger

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Aarhus City Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aarhus City Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Skanderborg, den 18. juni 2019

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3602

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aarhus City Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi fortages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------------|-----------------------|
| Bruttotab | | -8.151 | 146.102 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>180.613</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 172.462 | 146.102 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-279.302</u> | <u>-173.503</u> |
| Resultat før skat | | -106.840 | -27.401 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>-34.497</u> | <u>6.028</u> |
| Årets resultat | | <u>-141.337</u> | <u>-21.373</u> |
| Overført resultat | | <u>-141.337</u> | <u>-21.373</u> |
| | | <u>-141.337</u> | <u>-21.373</u> |

BALANCE 31. DECEMBER

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 5.456.526 | 4.172.166 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>5.456.526</u> | <u>4.172.166</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>5.456.526</u> | <u>4.172.166</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 390.174 | 105.474 |
| Andre tilgodehavender | | 243.488 | 12.315 |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>0</u> | <u>34.497</u> |
| Tilgodehavender | | <u>633.662</u> | <u>152.286</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>402.409</u> | <u>13.216</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.036.071</u> | <u>165.502</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.492.597</u></u> | <u><u>4.337.668</u></u> |

BALANCE 31. DECEMBER

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -197.486 | -56.149 |
| Egenkapital | 3 | -147.486 | -6.149 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.291.020 | 3.343.645 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 4.291.020 | 3.343.645 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 56.500 | 39.400 |
| Banker | | 437.415 | 23.846 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 36.944 | 13.928 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.765.104 | 879.998 |
| Anden gæld | | 8.000 | 8.000 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 45.100 | 35.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.349.063 | 1.000.172 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 6.640.083 | 4.343.817 |
| Passiver i alt | | 6.492.597 | 4.337.668 |
| Hovedaktivitet | 5 | | |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | 34.497 | -6.028 |
| | 34.497 | -6.028 |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og byg- ninger |
| Kostpris 1. januar 2018 | | 4.172.166 |
| Tilgang i årets løb | | 2.903.747 |
| Afgang i årets løb | | -1.619.387 |
| Kostpris 31. december 2018 | | 5.456.526 |
| Opskrivninger 1. januar 2018 | | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2018 | | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 | | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | | 5.456.526 |

NOTER

3 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 50.000 | -56.149 | -6.149 |
| Årets resultat | 0 | -141.337 | -141.337 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 50.000 | -197.486 | -147.486 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2018 | Gæld 31. december 2018 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.383.045 | 4.347.520 | 56.500 | 4.066.344 |
| | 3.383.045 | 4.347.520 | 56.500 | 4.066.344 |

5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering, udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomas Jæger Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 4.347.520 er der afgivet pant i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 5.456.526.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ole Christensen

Som Revisor
RID: 80351951
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 11:31:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Mieritz Jæger

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-921755408277
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 14:34:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Mieritz Jæger

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-921755408277
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2019 kl.: 14:34:28
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a8391bc3qPUM23212801

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.