

A/S Kirkebjerg Alle 1

c/o Høgh Administration ApS, Grønnegade 77 B, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 06 99 02

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2020.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/S Kirkebjerg Alle 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. april 2020

Direktion

Bendt Mortensen
Direktør

Bestyrelse

Lars Sørensen
Formand

Leif Hede-Nielsen
Næstformand

Stig Balsby Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i A/S Kirkebjerg Alle 1

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Kirkebjerg Alle 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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.

Aarhus, den 15. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Kirkebjerg Alle 1
c/o Høgh Administration ApS
Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 06 99 02
Stiftet: 12. august 2014
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. regnskabsår

Bestyrelse

Lars Sørensen, Formand
Leif Hede-Nielsen, Næstformand
Stig Balsby Jørgensen

Direktion

Bendt Mortensen, Direktør

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Aktieselskabets formål er at investere i ejendomme, drift heraf samt beslægtet virksomhed. Aktieselskabet blev stiftet den 12. august 2014 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 0008mm, Glostrup By, Glostrup beliggende Østbrovej 12, 2600 Glostrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.574.090 kr. mod 2.533.121 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.100.953 kr. mod 7.469.744 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	2.574.090	2.533.121
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.300.000	7.463.000
Driftsresultat	6.874.090	9.996.121
Øvrige finansielle omkostninger	-332.904	-419.064
Resultat før skat	6.541.186	9.577.057
Skat af årets resultat	-1.440.233	-2.107.313
Årets resultat	5.100.953	7.469.744
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	4.100.953	6.469.744
Disponeret i alt	5.100.953	7.469.744

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>55.300.000</u>	<u>51.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.300.000</u>	<u>51.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.300.000</u>	<u>51.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	205.070	22.364
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.243</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>206.313</u>	<u>22.364</u>
	Likvide beholdninger	<u>848.316</u>	<u>1.015.662</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.054.629</u>	<u>1.038.026</u>
	Aktiver i alt	<u>56.354.629</u>	<u>52.038.026</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	10.395.000	10.395.000
3	Overført resultat	13.827.504	9.726.551
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>25.222.504</u>	<u>21.121.551</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.355.986	2.256.360
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.355.986</u>	<u>2.256.360</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	25.442.519	26.267.809
	Deposita	779.757	577.968
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.222.276</u>	<u>26.845.777</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	825.290	815.976
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.961	32.648
	Selskabsskat	7.416	205.828
	Anden gæld	663.196	759.886
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.553.863</u>	<u>1.814.338</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.776.139</u>	<u>28.660.115</u>
	Passiver i alt	<u>56.354.629</u>	<u>52.038.026</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2019	2018
	31/12 2019	31/12 2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	43.537.000	43.537.000
Kostpris 31. december 2019	43.537.000	43.537.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	7.463.000	0
Årets regulering til dagsværdi	4.300.000	7.463.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	11.763.000	7.463.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	55.300.000	51.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen benyttes som retail og bolig og er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 4,25-6,75% (2018: 4,50-7,00%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien til 52.700 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 58.300 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	10.395.000	10.395.000		
	10.395.000	10.395.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	9.726.551	3.256.807		
Årets overførte overskud eller underskud	4.100.953	6.469.744		
	13.827.504	9.726.551		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u> </u>	fristet gæld	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	26.267.809	825.290	25.442.519	22.055.255
Deposita	779.757	0	779.757	0
	27.047.566	825.290	26.222.276	22.055.255

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 26.267.809, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 55.300.000.

- Pantebrev stort DKK 11.700.000
- Pantebrev stort DKK 12.200.000
- Pantebrev stort DKK 4.200.000
- Ejerpantebrev stort DKK 4.500.000

Der er desuden givet transport i lejeindbetalinger.

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om ejendoms- og selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Den ene kontrakt er uopsigelig frem til 31. december 2020 og kan derefter opsiges med 6 måneders varsel. Den anden kontrakt kan opsiges med 3 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig i hele uopsigelighedsperioden i alt til 156 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Kirkebjerg Alle 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejenindtægter andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 0008mm, Glostrup By beliggende Østbrovej 12, 2600 Glostrup, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.