

Aars C ApS
Højrisvej 14, 8240 Risskov

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 36 69 31 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2020.

Jan V. Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Aars C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. januar 2020

Direktion

Jan Vestergaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Aars C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aars C ApS 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.

Risskov, den 30. januar 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aars C ApS
Højrisvej 14
8240 Risskov

CVR-nr.: 36 69 31 26
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. regnskabsår

Direktion

Jan Vestergaard Nielsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.195 t.kr. mod 890 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -364 t.kr. mod 1.586 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aars C ApS 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 en ekstern valuar 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.195.226 | 890.191 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 11.550 | 1.807.591 |
| Andre driftsomkostninger | <u>-1.133.760</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | 73.016 | 2.697.782 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-550.400</u> | <u>-662.004</u> |
| Resultat før skat | -477.382 | 2.035.778 |
| Skat af årets resultat | <u>113.120</u> | <u>-449.948</u> |
| Årets resultat | <u>-364.262</u> | <u>1.585.830</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.585.830 |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-364.262</u> | <u>0</u> |
| Disponeret i alt | <u>-364.262</u> | <u>1.585.830</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 17.630.000 | 22.526.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>17.630.000</u> | <u>22.526.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>17.630.000</u> | <u>22.526.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 14.769 | 160 |
| Andre tilgodehavender | 42.724 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>57.493</u> | <u>160</u> |
| Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>3.087.000</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>57.493</u> | <u>3.087.160</u> |
| Aktiver i alt | <u>17.687.493</u> | <u>25.613.160</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 4 | Overført resultat | 3.277.807 | 3.642.069 |
| | Egenkapital i alt | <u>3.327.807</u> | <u>3.692.069</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 645.000 | 858.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>645.000</u> | <u>858.000</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 9.014.404 | 12.657.799 |
| | Deposita | 284.190 | 308.790 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.298.594</u> | <u>12.966.589</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 580.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 2.291.181 | 3.357.473 |
| | Selskabsskat | 71.880 | 2.948 |
| | Anden gæld | 2.046.031 | 4.156.081 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 7.000 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.416.092</u> | <u>8.096.502</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>13.714.686</u> | <u>21.063.091</u> |
| | Passiver i alt | <u>17.687.493</u> | <u>25.613.160</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 550.400 | 662.004 |
| | 550.400 | 662.004 |
| | 31/12 2019 | 31/12 2018 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 19.646.769 | 18.923.748 |
| Tilgang i årets løb | 1.816.079 | 723.021 |
| Afgang i årets løb | -5.831.334 | 0 |
| Kostpris ultimo | 15.631.514 | 19.646.769 |
| Regulering til dagsværdi primo | 2.879.231 | 1.071.640 |
| Årets regulering til dagsværdi | -880.745 | 1.807.591 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 1.998.486 | 2.879.231 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 17.630.000 | 22.526.000 |

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatsen, 6%, ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 5,75 | 18.397.000 | 17.630.000 | 767.000 |
| 6,25 | 16.925.000 | 17.630.000 | -705.000 |

Noter

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50.000 |
| | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 3.642.069 | 2.056.239 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -364.262 | 1.585.830 |
| | <u>3.277.807</u> | <u>3.642.069</u> |
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 9.014.404 | 13.237.799 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 | -580.000 |
| | <u>9.014.404</u> | <u>12.657.799</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 0 | 10.310.000 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.238 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 22.526 t.kr. samt deponeringskonto, 3.087 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt tilgodehavende salgsummer.