

## **Aarhus Byejeendomme ApS**

Vinkelvej 3  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 37 24 49 29

### **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2019

---

Niels Juncker  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	7
Balance pr. 30. juni 2019	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Aarhus Byejerdomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. december 2019

### Direktion

Niels Juncker  
direktør

Stefan Magnusson  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejerne i Aarhus Byejeendomme ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Aarhus Byejeendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorer'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 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.

Roskilde, den 4. december 2019

Azets Audit  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aarhus Byejeendomme ApS  
Vinkelvej 3  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 37 24 49 29

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 21. november 2015

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Niels Juncker, direktør  
Stefan Magnusson, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed for egne og lånte midler ved køb og salg af fast ejendom primært i Danmark.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aarhus Byejeendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

#### 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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.327</b>	<b>-7.506</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>28.327</b>	<b>-7.506</b>
Finansielle omkostninger		-604	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.723</b>	<b>-7.506</b>
Skat af årets resultat		-4.026	0
<b>Årets resultat</b>		<b>23.697</b>	<b>-7.506</b>
Overført resultat		23.697	-7.506
		<b>23.697</b>	<b>-7.506</b>

## Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		17.821.338	12.723.638
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>17.821.338</u>	<u>12.723.638</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.821.338</u>	<u>12.723.638</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.455.000	0
Andre tilgodehavender		444.125	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.899.125</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>37.416</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>17.899.125</u>	<u>37.416</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>35.720.463</u>	<u>12.761.054</u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		4.941	-18.756
<b>Egenkapital</b>		<b>104.941</b>	<b>81.244</b>
Banker		52.856	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.065.000	0
Gæld til associerede virksomheder		5.300.000	0
Anden gæld		430.000	11.300.000
Deposita		28.103	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>14.875.959</b>	<b>11.300.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	160.000	0
Banker		727.518	6
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.200.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.629.269	12.751
Gæld til associerede virksomheder		18.750	1.338.853
Selskabsskat		4.026	0
Anden gæld		0	28.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.739.563</b>	<b>1.379.810</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.615.522</b>	<b>12.679.810</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.720.463</b>	<b>12.761.054</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	100.000	-18.756	81.244
Årets resultat	0	23.697	23.697
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>100.000</b>	<b>4.941</b>	<b>104.941</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 1. juli 2018	12.273.628
Tilgang i årets løb	5.547.710
Kostpris 30. juni 2019	17.821.338
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>17.821.338</b>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	274.418

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	52.856	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.225.000	160.000	9.065.000
Gæld til associerede virksomheder	0	5.300.000	0	5.300.000
Anden gæld	11.300.000	430.000	0	0
Deposita	0	28.103	0	0
	<b>11.300.000</b>	<b>15.035.959</b>	<b>160.000</b>	<b>14.365.000</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lånegæld, er der givet pant i grunde og bygninger.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Juncker

### Direktør

Serienummer: CVR:37244929-RID:69389101

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-12-04 09:07:17Z

NEM ID 

## Stefan Magnusson

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534151672927

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-12-06 09:54:45Z

NEM ID 

## Anders Salomonsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Azets Audit P/S

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-12-06 11:44:46Z

NEM ID 

## Niels Juncker

### Dirigent

Serienummer: CVR:37244929-RID:69389101

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-12-07 19:37:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MCEOU-JKIT6-NFC8P-80M87-ZTJZQ-GOTLS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>