

# ÅRSRAPPORT

1. januar til 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Kolding, den 15. april 2020

---

Alex Aunsbjerg Nielsen

## Årsrapportens indhold

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar til 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til resultatopgørelse og balance	11

## **Påtegninger**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 for Aunsbjerg Invest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. april 2020

**Direktion:**

---

Alex Aunsbjerg Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Aunbjerg Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aunbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

► Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 15. april 2020

**BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 20 22 26 70**

---

Peter Kløvborg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne19692

## Selskabsoplysninger

Selskab: Aunsbjerg Invest ApS  
Platinvej 3  
6000 Kolding  
CVR-nr.: 37 75 87 36

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Alex Aunsbjerg Nielsen

Revision: BDO Statautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
6000 Kolding  
CVR-nr.: 20 22 26 70

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2019 udviser et overskud på t.kr. 437 mod t.kr. 411 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 1.046.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et resultat for 2020 på niveau med resultatet for 2019.

Danmark er i foråret 2020 blevet ramt af COVID-19, hvilket har lukket hovedparten af Danmark ned. Det er ledelsens forventning, at dette vil påvirke resultatet for 2020 i negativ retning.

### **Særlige risici**

Ledelsen vurderer, at virksomheden ikke er påvirket af særlige risici udover de almindeligt forekommende risici i branchen.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Aunbjerg Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, skatter samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

AAN Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af AAN Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatning med danske virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i virksomhederne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Der er ved målingen af kostprisen ikke indregnet renter. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og Bygninger	50 år	20%

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 anvendelse af aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektive indikationer på værdiforringelse. Tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller "skyldig selskabsskat".

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2019

Note	2019 (DKK)	2018 (DKK)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.180.259</b>	<b>1.163.479</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-182.337	-182.337
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>997.922</b>	<b>981.142</b>
1 Finansielle omkostninger	-437.888	-454.759
<b>Resultat før skat</b>	<b>560.034</b>	<b>526.383</b>
2 Skat af årets resultat	-123.201	-115.804
<b>Årets resultat</b>	<b>436.833</b>	<b>410.579</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	436.833	410.579
<b>Disponeret i alt</b>	<b>436.833</b>	<b>410.579</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019 (DKK)	2018 (DKK)
<b>AKTIVER</b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og Bygninger	15.332.559	15.514.896
	<b>15.332.559</b>	<b>15.514.896</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.332.559</b>	<b>15.514.896</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>214.033</b>
<b>Omsætningaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>214.033</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.332.559</b>	<b>15.728.929</b>

Note	2019 (DKK)	2018 (DKK)
<b>PASSIVER</b>		
<b>4 Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført overskud	996.203	559.370
	<b>1.046.203</b>	<b>609.370</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	184.409	127.538
	<b>184.409</b>	<b>127.538</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.945.159	8.359.227
Banklån	2.114.336	2.267.374
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.476.000	2.157.578
Gæld til associerede virksomheder	485.000	711.842
Anden gæld	676.260	663.001
	<b>12.696.755</b>	<b>14.159.022</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	694.021	704.654
Bankgæld	38.937	0
Selskabsskat	66.330	33.419
Forudbetalinger fra kunder	422.662	0
Anden gæld	183.242	94.926
	<b>1.405.192</b>	<b>832.999</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.101.947</b>	<b>14.992.021</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.332.559</b>	<b>15.728.929</b>

- 6 Eventualposter og andre forpligtelser
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Noter til resultatopgørelse og balance

	2019 (DKK)	2018 (DKK)
<b>Note 1: Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	92.823	107.879
Andre finansielle omkostninger	345.065	346.880
	<b>437.888</b>	<b>454.759</b>

### Note 2: Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	66.330	33.419
Ændring i udskudt skat	56.871	82.385
	<b>123.201</b>	<b>115.804</b>

### Note 3: Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger (DKK)
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2019	15.816.860
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2019</b>	<b>15.816.860</b>
Afskrivninger pr. 1. januar 2019	301.964
Årets afskrivninger	182.337
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december 2019</b>	<b>484.301</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<b>15.332.559</b>

### Note 4: Egenkapital

	Anpartskapital (DKK)	Overført overskud (DKK)	I alt (DKK)
Saldo pr. 1. januar 2019	50.000	559.370	609.370
Årets resultat	0	436.833	436.833
<b>Saldo pr. 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>996.203</b>	<b>1.046.203</b>

### Note 5: Langfristet gæld

	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 Gæld i alt	Heraf afdrag 2019
Gæld til realkreditinstitutter	8.453.373	416.878	6.444.740	8.769.500	410.273
Banklån	2.310.424	155.253	1.493.107	2.418.284	150.910
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.567.683	91.683	1.476.000	2.265.457	107.879
Gæld til associerede virksomheder	515.207	30.207	485.000	747.434	35.592
Andel gæld	676.260	0	676.260	663.001	0
	<b>13.522.947</b>	<b>694.021</b>	<b>10.575.107</b>	<b>14.863.676</b>	<b>704.654</b>

## Noter til resultatopgørelse og balance

### Note 6: Eventualposter og andre forpligtelser

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Aunbjerg-koncernen. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AAN Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### Note 7: Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.dk 8.453 og pengeinstitut på t.dk 2.310 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 15.333.

### Note 8: Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejede minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Aunbjerg Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 21 30 01 87  
FK Holding Grindsted ApS, CVR-nr. 33 04 73 71

Platinvej 3, 6000 Kolding  
Skovgårdsvej 8, 7200 Grindsted

Aunbjerg Invest ApS' regnskab er konsolideret ind i koncernregnskabet for AAN Holding ApS.

<u>Konsoliderende modervirksomheder</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af koncernregnskab</u>
AAN Holding ApS, CVR-nr. 41 16 21 04	Kolding	www.cvr.dk