

Emiliedalen Aarhus ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 38 45 01 23

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2020

Dirigent:



.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Emiliedalen Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. januar 2020

Direktion:



Bettina Movang Bergholdt
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Emiliedalen Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Emiliedalen Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

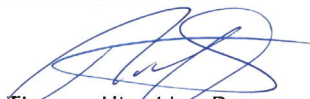
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Aarhus, den 30. januar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748



Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Emiliedalen Aarhus ApS
Adresse, postnr., by	c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	38 45 01 23
Stiftet	24. februar 2017
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bettina Movang Bergholdt, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til bolig og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 84,4 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 54 t.kr. mod et underskud på 1.271 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 23.432 t.kr.

Årets resultat har været særligt påvirket af negative kursreguleringer på selskabets realkreditlån og omkostninger i forbindelse med låneomlægning på i alt 1.527 t.kr. samt en positiv værdiregulering af ejendommen på 312 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til, at driften af ejendommen har været tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år ændret regnskabspraksis, således at selskabets gældsforpligtelser nu indregnes til dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat før skat negativt med 624 t.kr. og egenkapitalen negativt med 487 t.kr. Ændringen er udførligt beskrevet i note 1 til årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
	Bruttofortjeneste	3.057.195	1.778.361
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-301.823	0
	Resultat før finansielle poster	3.155.372	1.778.361
2	Finansielle omkostninger	-3.151.267	-3.399.324
	Resultat før skat	4.105	-1.620.963
3	Skat af årets resultat	-58.419	350.000
	Årets resultat	-54.314	-1.270.963
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-54.314	-1.270.963
		-54.314	-1.270.963

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	84.400.000	84.000.000
		<u>84.400.000</u>	<u>84.000.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>84.400.000</u>	 <u>84.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Sambeskætningsbidrag	205.185	92.994
	Andre tilgodehavender	40.846	8.007
	Periodeafgrænsningsposter	35.427	235.942
		<u>281.458</u>	<u>336.943</u>
	Likvide beholdninger	1.932.695	1.072.970
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.214.153</u>	<u>1.409.913</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>86.614.153</u></u>	<u><u>85.409.913</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	23.332.165	23.386.479
	Egenkapital i alt	23.432.165	23.486.479
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	1.829.074	1.770.775
	Hensatte forpligtelser i alt	1.829.074	1.770.775
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	59.699.989	57.931.742
		59.699.989	57.931.742
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	271.102	415.579
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	189.364
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	232.003
	Skyldig sambeskatningsbidrag	33.220	33.109
	Anden gæld	1.348.603	1.285.540
	Periodeafgrænsningsposter	0	65.322
		1.652.925	2.220.917
	Gældsforpligtelser i alt	61.352.914	60.152.659
	PASSIVER I ALT	86.614.153	85.409.913

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	23.386.479	23.486.479
Overført via resultatdisponering	0	-54.314	-54.314
Egenkapital 31. december 2019	100.000	23.332.165	23.432.165

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Emiliedalen Aarhus ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i år ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af finansielle forpligtelser. Tidligere har virksomheden indregnet finansielle instrumenter til amortiseret kostpris, men har fra i år valgt at indregne finansielle instrumenter til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for at opnå et mere retvisende billede af selskabets finansielle forpligtelser og dermed egenkapital samt for at opnå overensstemmelse med øvrige finansielle rapporter til selskabets investorer og til selskabets interne styring og rapportering.

Den akkumulerende effekt af praksisændringen er ikke væsentlig for sammenligningstillene, som derfor ikke er tilpasset.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført, at resultatet for 2019 er påvirket negativt med 624 t.kr. før skat, selskabets forpligtelser er øget med 624 t.kr. og egenkapitalen er påvirket negativt med 487 t.kr.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder administrationsomkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af styring til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder, deposita og forudbetalt husleje m.v. og måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Depositata og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte depositata og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.160	152
Omprioriteringsomkostninger	131.475	1.422.359
Andre finansielle omkostninger	3.015.632	1.976.813
	<u>3.151.267</u>	<u>3.399.324</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-56.984	-389.775
Årets regulering af udskudt skat	58.299	39.775
Regulering af skat vedrørende tidligere år	57.104	0
	<u>58.419</u>	<u>-350.000</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019		<u>76.360.532</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>76.360.532</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		7.639.468
Årets værdireguleringer		400.000
Opskrivninger 31. december 2019		<u>8.039.468</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>84.400.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

5 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af én boligejendom med beboelsesejerlejligheder med et samlet areal på 3.100 m². Ejendommen er beliggende i Aarhus.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Afkastkrav var ikke anvendt sidste år, da dagsværdien tog udgangspunkt i handelsværdien i anpartsoverdragelsesaftalen mellem to uafhængige parter.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- ▶ Afkastkrav: 4 %
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 0 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 84,4 mio. kr. pr. 31. december 2019. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 4,9 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5,6 mio. kr.

kr.	2019	2018
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.770.775	1.731.000
Årets udskudte skat	58.299	39.775
Udskudt skat 31. december	<u>1.829.074</u>	<u>1.770.775</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	1.913.500	1.770.775
Gældsforpligtelser	-84.426	0
	<u>1.829.074</u>	<u>1.770.775</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende renteutviklingen.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 1.082 t.kr. (2018: 1.345 t.kr.) til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige fastforrentede realkreditlån.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2019				I alt
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	
Prioritetsgæld	-390.568	-1.170.995	-6.226.942	-77.336.128	-85.124.633
	-390.568	-1.170.995	-6.226.942	-77.336.128	-85.124.633
Heraf renteudgifter	-323.115	-967.347	-5.107.518	-18.957.809	-25.355.789

kr.	31. december 2018				I alt
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	
Prioritetsgæld	-487.309	-1.460.952	-7.766.389	-79.630.145	-89.344.795
	-487.309	-1.460.952	-7.766.389	-79.630.145	-89.344.795
Heraf renteudgifter	-384.052	-1.148.630	-6.034.265	-21.988.431	-29.555.378

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 59.768.844 kr. pr. 31. december 2019 (2018: 59.789.417 kr.)

Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt fastforrentede realkreditlån.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendommene (Loan To Value, LTV) ultimo året 71 %. (2018: 71 %) Med henblik på bedst muligt at sikre selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har ledelsen besluttet et langsigtet LTV mål på 60 - 80 %.

Ultimo 2019 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 2,12 % (2018: 2,55 %). En ændring på 1,0 %-point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 0 t.kr. (2018: 0 t.kr.). Baggrunden herfor er, at selskabets realkreditgæld er med fast rente.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Kapitalstyring

Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningsselskabet.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierakiet.

8 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og øvrige danske koncernselskaber og hæfter subsidiært og begrænset med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af det ultimative moderselskabs regnskab (Emiliedalen Aarhus Holding ApS, CVR-nr. 39 86 18 60). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 59.971 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 84.400 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Emiliedalen Aarhus ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Formuepleje Ejendomme 2 P/S	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse
Emiliedalen Aarhus Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse