

K/S Aarhus, Trøjborgvej
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39366312

**Årsrapport 23.02.2018 -
31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2019

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Aarhus, Trøjborgvej
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39366312

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 23.02.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Klavs Valdemar Gravesen, formand
Carl Bjarne Mathiasen Madsen
Claus Andresen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.02.2018 - 31.12.2018 for K/S Aarhus, Trøjborgvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.02.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.03.2019

Bestyrelse

Klavs Valdemar Gravesen
formand

Carl Bjarne Mathiasen Madsen

Claus Andresen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Aarhus, Trøjborgvej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aarhus, Trøjborgvej for regnskabsåret 23.02.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.02.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 30.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning, samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Trøjborgvej 8D, 8F, 8 G og 8R, 8200 Aarhus N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter 23.02.2018 – 31.12.2018. Periodens resultat udviser et overskud på 317 t.kr., og er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		778.765
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(461.555)</u>
Årets resultat		<u>317.210</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>317.210</u>
		<u>317.210</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		45.416.330
Materielle anlægsaktiver	2	45.416.330
 Anlægsaktiver		 45.416.330
 Andre tilgodehavender		 73.174
Tilgodehavender		73.174
 Omsætningsaktiver		 73.174
 Aktiver		 45.489.504

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		11.300.000
Overført overskud eller underskud		<u>317.210</u>
Egenkapital		<u>11.617.210</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.965.433
Bankgæld		4.897.401
Deposita		<u>136.574</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>32.999.408</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	646.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.303
Anden gæld		<u>153.719</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>872.886</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.872.294</u>
Passiver		<u>45.489.504</u>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	11.300.000	0	11.300.000
Årets resultat	0	317.210	317.210
Egenkapital ultimo	11.300.000	317.210	11.617.210

Noter

	2018
	kr.
1. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.973
Renteomkostninger i øvrigt	<u>459.582</u>
	<u>461.555</u>
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>45.416.330</u>
Kostpris ultimo	<u>45.416.330</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>45.416.330</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,61% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,4 mio. kr. Forrentning af kontante deposita på 156 t.kr. indgår i værdiopgørelse og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Ejendommen er udlejet til 3 lejere indenfor detailbranchen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejer varierer mellem 1 år og 9 år. Selskabets hovedlejer udgør 81% af den samlede lejeindtægt, og lejekontrakten har fortsat 9 års uopsigelighed.

Foruden selskabets detaillejere, består ejendommen af en parkeringskælder som udgør 8% af lejeindtægten, hvor lejer kan opsiges med kort varsel.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år, udgør 901 kr., imod 884 kr. i 2018. Størrelsen på ejendommen udgør 2.867 m².

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang for selskabets detaillejere og udelukkende været mindre tomgang i ejendommens parkeringskælder.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	627.144	27.965.433	25.716.877
Bankgæld	0	4.897.401	2.370.000
Deposita	19.720	136.574	0
	646.864	32.999.408	28.086.877

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftale der er uopsigelig frem til udgangen af 2023 og kan herefter af begge parter opsiges med 6 måneders varsel. Der er således binding frem til medio 2024.
- Ejendomsadministrationsaftale der kan opsiges skrifteligt med 6 måneders varsel til et regnskabsårs udløb.

Der er samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for 625 t.kr.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebrev på i alt 29.320 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 6.320 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 45.416 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 23.02.2018-31.12.2018. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.]

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.