



K/S Aarhus, Trøjborgvej

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39366312

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.03.2024

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 39366312

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Klavs Valdemar Gravesen, formand
Carl Bjarne Mathiasen Madsen
Claus Andresen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.03.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 15.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Kasper Vildrich Jessen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er forløbet tilfredsstillende, og årsresultatet er ligeledes tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 1.010. Værdireguleringen skyldes driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 18 og er i årsrapporten en del af Selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme har Selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.369.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.469.905	2.293.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.010.000	1.720.000
Driftsresultat		3.479.905	4.013.999
Andre finansielle indtægter		182	0
Andre finansielle omkostninger	1	(1.100.697)	(600.960)
Årets resultat		2.379.390	3.413.039
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.379.390	3.413.039
Resultatdisponering		2.379.390	3.413.039

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		48.080.000	47.070.000
Materielle aktiver	2	48.080.000	47.070.000
Anlægsaktiver		48.080.000	47.070.000
Andre tilgodehavender		24.171	71.023
Periodeafgrænsningsposter		6.030	4.149
Tilgodehavender		30.201	75.172
Likvide beholdninger		673.770	0
Omsætningsaktiver		703.971	75.172
Aktiver		48.783.971	47.145.172

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		11.300.000	11.300.000
Overført overskud eller underskud		14.001.090	11.621.700
Egenkapital		25.301.090	22.921.700
Gæld til realkreditinstitutter		22.852.628	22.846.783
Bankgæld		0	800.573
Langfristede gældsforpligtelser	3	22.852.628	23.647.356
Deposita		175.202	166.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.416	22.778
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.329	55.382
Anden gæld		374.306	331.389
Kortfristede gældsforpligtelser		630.253	576.116
Gældsforpligtelser		23.482.881	24.223.472
Passiver		48.783.971	47.145.172
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.300.000	11.621.700	22.921.700
Årets resultat	0	2.379.390	2.379.390
Egenkapital ultimo	11.300.000	14.001.090	25.301.090

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.725	3.640
Renteomkostninger i øvrigt	1.096.972	597.320
	1.100.697	600.960

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	39.987.251
Kostpris ultimo	39.987.251
Dagsværdireguleringer primo	7.082.749
Årets dagsværdireguleringer	1.010.000
Dagsværdireguleringer ultimo	8.092.749
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.080.000

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. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,50% pr. 31.12.2023 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,8 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 179 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendommen er ved afkastkravet på 5,50% og tillagt værdien af kontante deposita optaget til 48.080 t.kr.

Ejendommen er udlejet til 3 lejere indenfor detailbranchen. Selskabet har indgået lejekontrakt med hovedlejer, ifølge hvilken uopsigelighedsperioden ophører pr. 01.11.2026. Fra denne dato kan hovedlejeren opsiges lejemålet med seks måneders varsel.

Uopsigelighedsperioden for de øvrige lejere er ophørt og kan opsiges med 6 måneders varsel. Selskabets hovedlejer udgør 88% af de samlede lejeindtægter.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.852.628	22.407.672
	22.852.628	22.407.672

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb, dog tidligst 31.12.2026.

- Ejendomsadministrationsaftale der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til et regnskabsårs udløb.

Der er samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for 370 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 23.000 t.kr.

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

Desuden er der tinglyst pantsætninger til ejerforening på i alt 20 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 48.080 t.kr. pr. 31.12.2023.

Til sikkerhed for mellemværendet 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortiseringstillæg af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.