



K/S Aarhus, Trøjborgvej

Marselis Tværvvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 39366312

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.03.2020

Martin Kibsgaard Jensen
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Aarhus, Trøjborgvej

Marselis Tvæervej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39366312

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.03.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 13.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. I sidste års regnskab - som var selskabets første regnskabsår - tog dagsværdifastsættelsen udgangspunkt i kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Årets værdifastsættelse har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 3.071.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 44 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.419. Det er t.kr. 388 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes primært en besparelse på selskabets renteudgifter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.005.870	778.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.070.665	0
Driftsresultat		5.076.535	778.765
Andre finansielle omkostninger	1	(631.679)	(461.555)
Årets resultat		4.444.856	317.210
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.444.856	317.210
Resultatdisponering		4.444.856	317.210

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		48.486.995	45.416.330
Materielle aktiver	2	48.486.995	45.416.330
Anlægsaktiver		48.486.995	45.416.330
Andre tilgodehavender		92.429	69.352
Periodeafgrænsningsposter		4.064	3.822
Tilgodehavender		96.493	73.174
Omsætningsaktiver		96.493	73.174
Aktiver		48.583.488	45.489.504

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		11.300.000	11.300.000
Overført overskud eller underskud		4.762.066	317.210
Egenkapital		16.062.066	11.617.210
Gæld til realkreditinstitutter		27.347.806	27.965.433
Bankgæld		4.209.100	4.897.401
Deposita		79.472	136.574
Langfristede gældsforpligtelser	3	31.636.378	32.999.408
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	628.422	627.144
Deposita		84.409	19.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.901	51.303
Anden gæld		99.312	153.719
Kortfristede gældsforpligtelser		885.044	872.886
Gældsforpligtelser		32.521.422	33.872.294
Passiver		48.583.488	45.489.504
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.300.000	317.210	11.617.210
Årets resultat	0	4.444.856	4.444.856
Egenkapital ultimo	11.300.000	4.762.066	16.062.066

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.006	1.973
Renteomkostninger i øvrigt	629.673	459.582
	631.679	461.555

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.416.330
Kostpris ultimo	45.416.330
Årets dagsværdireguleringer	3.070.665
Dagsværdireguleringer ultimo	3.070.665
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.486.995

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

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,50% pr. 31.12.2019 mod 5,61% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,8 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 167 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone. Ejendommen er ved det gennemsnitlige afkastkrav på 5,50% og tillagt værdien af kontante deposita optaget til 48.487 t.kr.

Ejendommen er udlejet til 3 lejere indenfor detailbranchen. Selskabet har indgået lejekontrakter med 2 af lejerne, hvor den resterende uopsigelighed varierer mellem 1 år og 8 år. Uopsigelighedsperioden for den 3. lejer er ophørt pr. 1. november 2019, og dette lejemål kan opsiges med 6 måneders varsel. Selskabets hovedlejer udgør 78% af de samlede lejeindtægter, og bindingsperioden for hovedlejeren er frem til 1. maj 2027. Foruden selskabets 3 ovenstående lejere består ejendommen yderligere af en parkeringskælder med 38 tilknyttede p-pladser, som udgør 12% af de samlede lejeindtægter, hvor lejer som udgangspunkt kan opsiges lejemålet med 1 måneds varsel.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen i det kommende år udgør 959 kr. mod 929 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.867 m².

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang for selskabets 3 lejere i detailbranchen. Der har for ejendommens parkeringskælder været begrænset tomgang som følge af til- og fraflytning.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	628.422	627.144	27.347.806	25.070.823
Bankgæld	0	0	4.209.100	1.580.000
Deposita	0	0	79.472	0
	628.422	627.144	31.636.378	26.650.823

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.

- Aftale om opstartshonorar med en indledende bindingsperiode på 3 år. Der er pr. 31.12.2019 1 år tilbage af bindingsperioden.

Der er samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for 932 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste realkreditpantebreve 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 48.487 t.kr.

Til sikkerhed 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, dog med enkelte reklassifikationer.

Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 23.02.2018 - 31.12.2018. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2019, som udgør 12 måneder.

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

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

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 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.

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.