

Aarhus Ø - Kanalhusene P/S

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 50 66 72

Årsrapport 2021

(fra selskabets stiftelse 30. juni - 31. december 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2022

Dirigent:

.....
Carsten Lykke

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. juni - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. juni - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. april 2022

Direktion:

.....
Carsten Lykke
direktør

Bestyrelse:

.....
Jesper Larsen
formand

.....
Thomas Sloth Nielsen

.....
Søren Sloth

.....
Hasse Kjærsgaard Larsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Aarhus Ø - Kanalhusene P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. juni - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 30. juni - 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 5. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Aarhus Ø - Kanalhusene P/S
Adresse, postnr., by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	42 50 66 72
Stiftet	30. juni 2021
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	30. juni - 31. december 2021
Telefon	
Bestyrelse	Jesper Larsen, formand Thomas Sloth Nielsen Søren Sloth Hasse Kjærsgaard Larsen
Direktion	Carsten Lykke, direktør
Komplementar	Komplementarselskabet Hjulmagervej m.fl. ApS, CVR-nr. 40 73 35 31
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at erhverve og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 291.083 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 11.467.696 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Selskabet er i regnskabsåret blevet stiftet med apportindskud ved indskud af ejendomme med tilhørende forpligtelser. De indskudte værdier i forbindelse med stifelsen er i årsrapporten præsenteret i åbningsbalancen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021 6 mdr.
	Bruttofortjeneste	755.348
	Finansielle omkostninger	-464.265
	Årets resultat	<u>291.083</u>
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>291.083</u>
		<u>291.083</u>

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	2021	Åbningsbalance pr. 30. juni 2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	64.976.923	64.976.923
		<u>64.976.923</u>	<u>64.976.923</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.976.923</u>	<u>64.976.923</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.710	0
	Andre tilgodehavender	63.264	38.876
		<u>75.974</u>	<u>38.876</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.571</u>	<u>390.652</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>81.545</u>	<u>429.528</u>
	AKTIVER I ALT	<u>65.058.468</u>	<u>65.406.451</u>

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	2021	Åbningsbalance pr. 30. juni 2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	11.067.696	10.776.613
	Egenkapital i alt	11.467.696	11.176.613
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	41.996.184	42.549.748
		41.996.184	42.549.748
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	368.982	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.507	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.268.920	10.652.176
	Deposita	823.929	740.962
	Anden gæld	33.250	286.952
		11.594.588	11.680.090
	Gældsforpligtelser i alt	53.590.772	54.229.838
	PASSIVER I ALT	65.058.468	65.406.451

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Apportindskud i forbindelse med stiftelse	400.000	10.776.613	11.176.613
Overført via resultatdisponering	0	291.083	291.083
Egenkapital 31. december 2021	<u>400.000</u>	<u>11.067.696</u>	<u>11.467.696</u>

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

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 omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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.

Skat

Partnerselskabet udgør ikke et selvstændigt skattesubjekt. Partnerselskabets resultat beskattes hos selskabets kapitalejere efter de i skattelovgivningen gældende regler.

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.

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 30. juni 2021	64.976.923
Kostpris 31. december 2021	64.976.923
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	64.976.923

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

4 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme bestående af 19 ejerlejligheder beliggende centralt i Aarhus. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det er forudsat at ejendommens udlejningsgrad er på 95 % til det nuværende lejeniveau tillagt inflationsraten. Udlejningsprocenten udgør på balancedagen 100 %

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 3,5 % for 2021.

Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 64.977 t.kr. pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med 8.073 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.742 t.kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.365.166	368.982	41.996.184	40.520.256
	<u>42.365.166</u>	<u>368.982</u>	<u>41.996.184</u>	<u>40.520.256</u>

6 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	64.976.923
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	0
Dagsværdiniveau	3

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 42.365 t.kr. er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 64.977 t.kr. pr. 31. december 2021.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Lykke

Direktør

På vegne af: Aarhus Ø – Kanalhusene P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2022-04-07 12:34:21 UTC

NEM ID 

Carsten Lykke

Dirigent

På vegne af: Aarhus Ø – Kanalhusene P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369
IP: 5.103.xxx.xxx
2022-04-07 12:34:21 UTC

NEM ID 

Søren Sloth

Bestyrelse

På vegne af: Aarhus Ø – Kanalhusene P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-655365718152
IP: 185.157.xxx.xxx
2022-04-07 13:21:58 UTC

NEM ID 

Hasse Kjærsgaard Larsen

Bestyrelse

På vegne af: Aarhus Ø – Kanalhusene P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-839841032938
IP: 83.89.xxx.xxx
2022-04-07 17:39:46 UTC

NEM ID 

Thomas Sloth Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Aarhus Ø – Kanalhusene P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-240558965222
IP: 5.33.xxx.xxx
2022-04-11 06:01:08 UTC

NEM ID 

Jesper Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Aarhus Ø – Kanalhusene P/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-548479645702
IP: 188.176.xxx.xxx
2022-04-11 06:36:13 UTC

NEM ID 

Steffen Bach

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:65239022
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-11 07:17:02 UTC

NEM ID 

Peter Ulrik Faurshou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-13 09:28:01 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>