

Aros Åpark A/S

**Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 49 63 26 14

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/09 2019

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	11
Balance pr. 30. april 2019	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aros Åpark A/S
Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 49 63 26 14
Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019
Stiftet: 29. november 1973
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Allan Rousing, formand
Mads Høgh
Brian Kristoffersen

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Aros Åpark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. september 2019

Direktion

Mads Høgh
direktør

Bestyrelse

Allan Rousing
formand

Mads Høgh

Brian Kristoffersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aros Åpark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Åpark A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 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". 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 revisionsbevis 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 18. september 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer og ejendomsprojekter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 8.523.490, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 19.624.582.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Driften af selskabets investeringsejendom forløber tilfredsstillende og afkastet af ejendommen er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aros Åpark A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, som består af periodiserede huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttotab		(441.275)	790.030
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>(55.000)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		(441.275)	735.030
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>11.270.000</u>	<u>(561.147)</u>
Resultat før finansielle poster		10.828.725	173.883
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	6.181.414
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	4.474.956
Indtægt af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		715.353	1.166.096
Finansielle indtægter	1	101.314	842.397
Finansielle omkostninger	2	<u>(1.231.076)</u>	<u>(403.900)</u>
Resultat før skat		10.414.316	12.434.846
Skat af årets resultat	3	<u>(1.890.826)</u>	<u>(135.039)</u>
Årets resultat		<u>8.523.490</u>	<u>12.299.807</u>
Foreslået udbytte		0	845.290
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		(18.559.776)	7.541.230
Overført resultat		<u>27.083.266</u>	<u>3.913.287</u>
		<u>8.523.490</u>	<u>12.299.807</u>

Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	33.770.000	22.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>33.770.000</u>	<u>22.500.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	8.700.686
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	11.002.694
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	5.064.883
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	10.074.201
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>34.842.464</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.770.000</u>	<u>57.342.464</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.861.326
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.200.000
Periodeafgrænsningsposter		20.033	20.880
Tilgodehavender		<u>20.033</u>	<u>19.082.206</u>
Likvide beholdninger		<u>646.323</u>	<u>5.138.282</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>666.356</u>	<u>24.220.488</u>
Aktiver i alt		<u>34.436.356</u>	<u>81.562.952</u>

Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	18.559.776
Overført resultat		19.124.582	49.043.362
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	845.290
Egenkapital		<u>19.624.582</u>	<u>68.948.428</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>6.632.670</u>	<u>4.344.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.632.670</u>	<u>4.344.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.799.136
Selskabsskat		0	214.310
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>0</u>	<u>7.013.446</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	0	95.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	67.044
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.883.825	0
Selskabsskat		333.208	518.722
Anden gæld		514.999	144.368
Periodeafgrænsningsposter		197.515	181.603
Deposita		<u>249.557</u>	<u>249.557</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.179.104</u>	<u>1.257.078</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.179.104</u>	<u>8.270.524</u>
Passiver i alt		<u>34.436.356</u>	<u>81.562.952</u>
Eventualposter mv.	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	500.000	18.559.776	49.043.362	845.290	68.948.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(845.290)	(845.290)
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	(57.002.046)	0	(57.002.046)
Årets resultat	0	(18.559.776)	27.083.266	0	8.523.490
Egenkapital 30. april 2019	500.000	0	19.124.582	0	19.624.582

Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	582.083
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	67.608
Andre finansielle indtægter	<u>101.314</u>	<u>192.706</u>
	<u>101.314</u>	<u>842.397</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.231.076</u>	<u>403.900</u>
	<u>1.231.076</u>	<u>403.900</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(397.844)	236.039
Årets udskudte skat	<u>2.288.670</u>	<u>(101.000)</u>
	<u>1.890.826</u>	<u>135.039</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2018	8.877.667
Kostpris 30. april 2019	8.877.667
Værdireguleringer 1. maj 2018	13.622.333
Årets værdireguleringer	11.270.000
Værdireguleringer 30. april 2019	24.892.333
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	33.770.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Retail- og kontorejendomme i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendom fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens driftsresultat på t.kr. 873 forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 2,59 %, hvilket ligger lidt under niveau med det generelle afkastkrav for retail- og kontorejendomme i Aarhus City ifølge Colliers. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på t.kr. 33.770.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 13 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 2,59 %.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,09	2,59	3,09
Dagsværdi	41.782.000	33.770.000	28.260.000
Ændring i dagsværdi	8.012.000	0	(5.510.000)

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2018	1.050.000	1.050.000
Afgang i årets løb	(1.050.000)	0
Kostpris 30. april 2019	<u>0</u>	<u>1.050.000</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	7.650.686	(1.737.153)
Årets afgang	(7.650.686)	0
Årets resultat	0	6.181.413
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.206.426</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>0</u>	<u>7.650.686</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>0</u>	<u>8.700.686</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2018	93.604	68.604
Tilgang i årets løb	0	25.000
Afgang i årets løb	(93.604)	0
Kostpris 30. april 2019	<u>0</u>	<u>93.604</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	10.909.090	11.834.133
Årets afgang	(10.909.090)	0
Årets resultat	0	4.474.956
Årets opskrivninger, netto	<u>0</u>	<u>(5.399.999)</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>0</u>	<u>10.909.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>0</u>	<u>11.002.694</u>

Noter til årsrapporten

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. maj 2018	5.461.241
Afgang i årets løb	<u>(5.461.241)</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>0</u>
Opskrivninger 1. maj 2018	5.173.430
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>(5.173.430)</u>
Opskrivninger 30. april 2019	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. maj 2018	560.470
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(560.470)</u>
Nedskrivninger 30. april 2019	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>0</u>

	2019	2018
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2018	4.344.000	4.445.000
Hensat i året	<u>2.288.670</u>	<u>(101.000)</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2019	<u>6.632.670</u>	<u>4.344.000</u>
Materielle anlægsaktiver	6.632.670	4.375.300
Gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>(31.300)</u>
	<u>6.632.670</u>	<u>4.344.000</u>

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2018</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.894.920	0	0	0
Selskabsskat	214.310	0	0	0
	<u>7.109.230</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

10 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet betalingsgaranti overfor Aarhus Kommune på 460 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh & Rousing Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Aktie- og aktivoverdragelse til Helge Rasmussen Holding II ApS er berigtiget uden vederlæggelse via et skattefrit tilskud på 57.002 t.dkk i henhold til selskabsskattelovens §31D fra sælger til køber.