Aars C ApS

Højrisvej 14, 8240 Risskov

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 36 69 31 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2025.

Jan Vestergaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

5 Resultatopgørelse

6 Balance

8 Egenkapitalopgørelse

9 Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Aars C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resul-tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som be-retningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 6. marts 2025

Direktion

Jan Vestergaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Aars C ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Aars C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 6. marts 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aars C ApS Højrisvej 14 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	36 69 31 26
	Stiftet:	24. marts 2015
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Vestergaard Nielsen	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**832.795**	**816.871**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	823.000	182.000
	Resultat før finansielle poster	**1.655.795**	**998.871**
1	Øvrige finansielle omkostninger	-454.294	-285.357
	Resultat før skat	**1.201.501**	**713.514**
	Skat af årets resultat	-264.801	-157.576
	Årets resultat	**936.700**	**555.938**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	936.700	555.938
	Disponeret i alt	**936.700**	**555.938**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	14.488.000	13.665.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.488.000	13.665.000
	Anlægsaktiver i alt	**14.488.000**	**13.665.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.062	15.995
	Andre tilgodehavender	9.994	14.345
	Tilgodehavender i alt	56.056	30.340
	Omsætningsaktiver i alt	**56.056**	**30.340**
	Aktiver i alt	**14.544.056**	**13.695.340**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.173.854	2.237.154
	Egenkapital i alt	**3.223.854**	**2.287.154**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	437.000	204.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**437.000**	**204.000**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.673.484	7.989.180
	Deposita	223.800	213.300
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.897.284	8.202.480
3	Kortfristet del af langfristet gæld	320.485	264.186
	Gæld til pengeinstitutter	2.437.456	2.081.498
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.627	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	167.758	570.207
	Selskabsskat	31.801	66.576
	Anden gæld	24.791	19.239
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.985.918	3.001.706
	Gældsforpligtelser i alt	**10.883.202**	**11.204.186**
	Passiver i alt	**14.544.056**	**13.695.340**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.681.216	1.731.216
Årets overførte overskud eller underskud	0	555.938	555.938
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.237.154	2.287.154
Årets overførte overskud eller underskud	0	936.700	936.700
	50.000	**3.173.854**	**3.223.854**

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	454.294	285.357
		454.294	**285.357**

		31/12 2024	31/12 2023
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	14.522.299	14.522.299
	Kostpris ultimo	**14.522.299**	**14.522.299**
	Regulering til dagsværdi primo	-857.299	-1.039.299
	Årets regulering til dagsværdi	823.000	182.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-34.299**	**-857.299**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**14.488.000**	**13.665.000**

Selskabets investeringsejendomme består af to boligejendomme på i alt 277 m^2 samt tre blandede ejendomme på i alt 1.619 m^2 beliggende i Aars.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig (%)	6,25	6,25
Afkastkrav, erhverv (%)	7,5	7,5
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (%)	0	0
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0	0
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	7.600	7.200
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	7.300	6.900

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.488 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 967 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.122 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.993.969	320.485	7.673.484	6.523.998
Deposita	223.800	0	223.800	0
	8.217.769	**320.485**	**7.897.284**	**6.523.998**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.994 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.488 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi ultimo	14.488.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	823.000

6. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra kapitalejernes side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aars C ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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