

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

AIROS ApS

Klareboderne 2, 2. sal
1115 København K.
CVR-nr. 47 59 38 16

Årsrapport for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

(53. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2024

Inger Rosenlund
dirigent



Selskabsoplysninger

Selskabet:	AIROS ApS Klareboderne 2, 2. sal 1115 København K.
CVR-nr.:	47 59 38 16
Stiftet:	17. december 1976
Hjemsted:	København
Regnskabsår:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Inger Rosenlund



Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for AIROS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. december 2024

I direktionen:

Inger Rosenlund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i AIROS ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for AIROS ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. december 2024

Baagøe | Schou
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør kr. 262.402.
Egenkapitalen udgør kr. 5.701.878.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for AIROS ApS for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi
Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i den mest fordelagtige marked, som er det marked, der 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Selskabets indtægter repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Direkte omkostninger
Omfatter de omkostninger vedrørende ejendomme, der er medgået til at opnår årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	**Restværdi**
Øvrigt driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse

	Note	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE		115.125	69.754
Afskrivninger		-7.187	-7.187
Værdiregulering ejendomme		200.000	-150.000
Andre driftsomkostninger		0	-559.240
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		307.938	-646.673
Finansielle indtægter	2	108.211	41.036
Nedskrivning af finansielle aktiver		-29.169	0
Finansielle omkostninger		-45.167	-34.743
RESULTAT FØR SKAT		341.813	-640.380
Skat af årets resultat		-79.411	143.100
ÅRETS RESULTAT		262.402	-497.280
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		262.402	-497.280
Disponeret i alt		262.402	-497.280



Balance

AKTIVER

	Note	30/06-24	30/06-23
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	3	4.200.000	4.000.000
Driftsmateriel og inventar		4.195	11.382
Materielle anlægsaktiver i alt		4.204.195	4.011.382
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.204.195	4.011.382
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.754.024	2.687.730
Tilgodehavender i alt		2.754.024	2.687.730
Likvide beholdninger		0	4.814
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.754.024	2.692.544
AKTIVER I ALT		6.958.219	6.703.926



Balance

PASSIVER

	Note	30/06-24	30/06-23
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		5.501.878	5.239.476
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT		5.701.878	5.439.476
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		248.512	207.667
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		248.512	207.667
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	5	881.363	922.325
Langfristede gældsforpligtelser i alt		881.363	922.325
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	57.288	71.333
Gæld pengeinstitut		6.053	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		63.125	63.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		126.466	134.458
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.007.829	1.056.783
PASSIVER I ALT		6.958.219	6.703.926
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Personaleforhold	2023/24	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

2 Finansielle indtægter

Af de finansielle indtægter udgør kr. 108.203 renter fra tilknyttede virksomheder.

3 Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendom er et boliglejemål på 76 m^2 beliggende i Hellerup.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

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

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022/23.

Den væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023/24	2022/23
Dagsværdi pr. kvadratmeter	55.263	52.632

Noter

4 Dagsværdioplysninger

	Urealiserede værdi-reguleringer i resultat-opgørelsen	Dagsværdi ultimo
Investeringsejendomme.....	200.000	4.200.000

5 Langfristede gældforpligtelser

	30/06-24 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	938.651	57.288	881.363	623.845
Langfristede gældsforpligtelser i alt	938.651	57.288	881.363	623.845

6 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

Eventualforpligtelser
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Rosenlund Holding A/S som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb tkr. 1.883, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør tkr. 939, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør tkr. 4.200.