



**Aros Bolig Aps**  
*Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg*  
**Aps reg. Nr. 253 865**

**CVR nr. 21 57 67 00**

**Årsrapport for 2008**

**1.1.2008 - 31.12.2008**

**(10. regnskabsår)**

## Årsberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom både direkte og via kapitalinteresser i andre selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 2,4 mio.kr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2008 13,8 mio.kr., svarende til 51% af balancen.

Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 10 lejemål samt interesser i associerede selskaber, der tilsammen har mere end 100 lejemål i Århus, København og Hamburg.

Resultatet i Hamimmo A/S og Hamimmo Boliginvest A/S er påvirket af et urealiseret tab på en rentesikringsaftale. Uagtet dette tab ikke realiseres, da det er hensigten at beholde rentesikringsaftalen til udløb om 5 år, skal tabet udgiftsføres i årsrapporten for 2008.

Herudover er udgiftsført delvis urealiseret kursregulering på terminskontrakt med 0,7 mio kr.

Årets resultat -2,4 mkr., foreslås fordelt på reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode med -1,7 mkr., 0,0 mkr. til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver og andre reserver med 0,8 mkr

Resultatet for år 2008 forventes, at blive et overskud før værdiregulering af ejendomme og associerede selskaber

### Begivenheder efter balancedagen og frem til regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2008.

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2008 for Aros Bolig Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således

at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver,

passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt selskabets aktiviteter

for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus den 19. maj 2009

Direktion:

---

Palle Neistkov

Bestyrelse:

---

Erik Wihlborg

---

Hans Jørgen Jensen

---

Søren Frischknecht

---

Palle Neistkov

## **Selskabsoplysninger**

Aros Bolig Aps  
Terp Skovvej 111  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 21 57 67 00  
Hjemsted: Århus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

## **Bestyrelse**

Erik Wihlborg  
Hans Jørgen Jensen  
Søren Frischknecht  
Palle Neistkov

## **Direktion**

Palle Neistkov

## **Revision**

Statsaut. revisor Gert Olander  
Åboulevarden 60, 2.  
8000 Århus C

## **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2008

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til anpartshaverne i Aros Bolig Aps**

Jeg har revideret årsrapporten for Aros Bolig Aps for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelsen, balance og noter.

### **Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 19. maj 2009

Gert Olander  
*statsaut. revisor*

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aros Bolig Aps er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til virksomhedernes indre værdier, og andelene af årets resultater efter skat indregnes i resultatopgørelsen, efter indre værdismetode.

### Selskabsskat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Der afsættes ikke udskudt skat af kapitalinteresser i associeret virksomhed, da det er hensigten at beholde kapitalinteressen i mere end tre år.

Note **Resultatopgørelse 1.1.2008 - 31.12.2008**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Huslejeindtægter	740.838	618.799
3 Værdiregulering af ejendomme og gæld til dagsværdi	-149.960	1.132.494
2 Andel i resultat i associerede virksomheder	-1.703.342	2.929.020
Ejendomsomkostninger	<u>-324.897</u>	<u>-397.594</u>
Resultat før renter og skat	-1.437.361	4.282.719
Finansielle indtægter	2.993	576.689
Finansielle udgifter	<u>-1.224.844</u>	<u>-445.581</u>
Resultat før skat	-2.659.212	4.413.827
1 Skat af årets resultat	<u>217.958</u>	<u>-210.148</u>
Årets resultat	<u>-2.441.254</u>	<u>4.203.679</u>
Der disponeres således:		
Overført til reserve for indre værdis metode	-1.703.342	2.929.020
Overført til reserve dagsværdi af ejendomme	32.625	914.166
Overført til andre reserver	-770.537	-1.079.507
Udbytte	0	1.440.000
Årets resultat	<u>-2.441.254</u>	<u>4.203.679</u>

**Balance**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	
	<b>Aktiver</b>		
Note	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Ejendomme	11.596.874	11.469.336
2	Aktier i associerede virksomheder	14.540.788	16.244.129
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.137.662</u>	<u>27.713.465</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	322.833	26.840
	Bankindestående	19.706	166.957
	Børsnoterede aktier	23.341	
	Betalt skat	173.837	93.922
	Tilgode tilknyttede virksomheder	620.483	128.138
	Grundejernes Investeringsfond	32.297	46.793
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.192.497</u>	<u>462.650</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>27.330.159</b></u>	<u><b>28.176.115</b></u>
	<b>Passiver</b>		
4	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	480.000	480.000
	Reserve for dagsværdi ejendomme	4.534.801	4.502.176
	Reserve for indre værdis metode	9.139.058	10.842.400
	Andre reserver	-347.651	422.886
	Afsat udbytte	0	1.440.000
	Egenkapital pr. 31.12.	<u>13.806.208</u>	<u>17.687.462</u>
	<b>Hensat til udskudt skat</b>	1.346.792	1.564.750
	<b>Langfristet gæld</b>		
5	Prioritetsgæld	8.352.338	8.195.002
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Første års afdrag prioritetsgæld	120.000	200.000
	Gæld tilknyttede virksomheder	1.450.181	154.214
	Anden gæld	1.399.015	374.687
	Bankgæld	855.625	0
	Kortfristet gæld i alt	<u>3.824.821</u>	<u>728.901</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>12.177.159</u>	<u>8.923.903</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>27.330.159</b></u>	<u><b>28.176.115</b></u>
6	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelse		
7	Personaleforhold		
8	Nærtstående parter		

<b>Note 1. Skat</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Aktuel skat		88.078
Tillæg mv vedr. tidligere år		-855
Ændret skatteprocent		-154.481
Regulering af udskudt skat	-217.958	277.406
Skat af årets resultat	<u>-217.958</u>	<u>210.148</u>

Der er betalt 93 tkr. i skat i 2007.

## Note 2. Anlægsaktiver

### Kapitalandele i associerede virksomheder

De i efterstående note opgjorte aktier specificeres således:

<b>Selskab</b>	Aros ejer- andel i selskabet	Selskabets egenkapital tkr.	Bogført værdi tkr	Aros andel i resultat tkr.
Strandborg Bolig A/S, Århus	24,00%	7.055	1.693	-161
It Byg A/S, Ålborg	17,65%	2.997	529	10
Palads Bolig A/S, Århus	27,14%	4.773	1.295	9
Balder Bolig A/S, Århus	20,00%	4.798	960	-1
03Invest Aps, Århus	9,73%	1.826	178	2
Balder Invest A/S, Århus	49,50%	8.089	4.004	-461
Ejd.selsk. Ægirsgade A/S, Århus	49,50%	11.882	5.882	-1.101
I alt			<u>14.541</u>	<u>-1.703</u>

### Ejendomme

**Rosensgade**



**Tannishus nr. 34**



Afkastkrav = 4,25%

Etageareal 840 m2

Den offentlige ejendomsværdi for ejendommene udgør:

Anskaffelsesværdi = dagsværdi

13.860.000 kr.

**Note 2. Kapitalandele i associerede virksomheder**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Anskaffelsværdi 1.1.	5.401.729	5.401.729
Tilgang 1.1.-31.12.	0	0
Afgang 1.1.-31.12.	0	0
Samlet anskaf.værdi 31.12.	<u>5.401.729</u>	<u>5.401.729</u>
Resultatandel pr. 1.1.	10.842.400	7.913.380
Resultatandel	-1.703.342	2.929.020
Resultatandel pr. 31.12.	<u>9.139.058</u>	<u>10.842.400</u>
<b>Bogført værdi pr. 31.12.</b>	<b><u>14.540.787</u></b>	<b><u>16.244.129</u></b>

**Note 3. Fast ejendom**

Anskaffelsværdi 1.1.	5.466.336	5.249.227
Tilgang 1.1.-31.12.	84.038	217.109
Afgang 1.1.-31.12.	0	0
Samlet anskaf.værdi 31.12.	<u>5.550.374</u>	<u>5.466.336</u>
Opskrivning pr. 1.1.	6.003.000	4.960.000
Afgang 1.1.-31.12.	0	0
Opskrivning 1.1.-31.12.	43.500	1.043.000
Samlet opskrivning pr. 31.12.	<u>6.046.500</u>	<u>6.003.000</u>
<b>Bogført værdi pr. 31.12.</b>	<b><u>11.596.874</u></b>	<b><u>11.469.336</u></b>

**Note 4. Egenkapital**

Anpartskapital pr.1.1.	480.000	480.000
<b>Anpartskapital pr. 31.12.</b>	<b>480.000</b>	<b>480.000</b>

**Reserve for dagsvædi ejendomme**

Saldo pr. 1.1.	4.502.176	3.588.010
Årets henlæggelse	32.625	914.166
Saldo pr 31.12.	<u>4.534.801</u>	<u>4.502.176</u>

**Reserve for indre værdis metode**

Saldo pr. 1.1.	10.842.400	7.913.380
Årets henlæggelse	-1.703.342	2.929.020
<b>Saldo pr. 31.12.</b>	<b><u>9.139.058</u></b>	<b><u>10.842.400</u></b>

Andre reserver pr. 1.1.	422.886	1.502.393
Overført årets resultat	-770.537	360.493
Afsat udbytte	0	-1.440.000
<b>Reserver pr. 31.12.</b>	<b><u>-347.651</u></b>	<b><u>422.886</u></b>

<b>Afsat udbytte</b>	<b>0</b>	<b>1.440.000</b>
----------------------	----------	------------------

<b>Egenkapital i alt pr. 31.12.</b>	<b><u>13.806.208</u></b>	<b><u>17.687.462</u></b>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

**Note 5. Langfristet gæld**

Af den langfristede gæld forfalder ca.7,5 mio kr. efter 5 år.

**Note 6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelse**

Bankgæld er sikret ved pant i fast ejendom ved skadesløsbrev for nom. 900 tkr.

**Note 7. Personaleforhold**

Selskabet har ingen ansatte.

**Note 8. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse

*Direktør Palle Neistskov Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg*

Transaktioner med nærtstående parter

*Selskabets direktør har i 2008 modtaget administrationshonorar. Selskabets bestyrelsesmedlem Erik Wihlborg har via et arkitektfirma, hvori han er medindehaver ydet diverse rådgivning/assistance for selskabet. Desuden er der indgået lejeaftale Erik Wihlborg og Søren Frischknecht. Alle ydelser er afregnet på markeds mæssige vilk år. Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.*

Øvrige nærtstående parter

*Hans Jørgen Jensen, Leddet 6, Dejret, 8420 Knebel, bestyrelsesmedlem  
Søren Frischknecht, Marselis Boulevard, 8000 Århus C, bestyrelsesmedlem  
Palle Neistskov, Terp Skovvej. 8270 Højbjerg, bestyrelsesmedlem*

Ejerforhold

*Følgende aktionærer er noteret i selskabtes aktionærfortegnelse:*

*Wihlborg Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg  
Frischknecht Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg  
Frydenlyst Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg  
Neistskov Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg*