
ApS SM nr. 80

Dagmar Petersens Gade 94, 9. 02., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Jan Børjesson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsregnskabet	8
Noter, regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for ApS SM nr. 80.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2017

Direktion

Jan Børjesson
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS SM nr. 80

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ApS SM nr. 80 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS SM nr. 80
Dagmar Petersens Gade 94, 9. 02.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 15 39 32 03
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Jan Børjesson

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		14.500	62.875
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	472.764	176.574
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	4.970.579	1.682.933
Finansielle indtægter	4	230.902	95.856
Finansielle omkostninger	5	-153.008	-270.474
Resultat før skat		5.535.737	1.747.764
Skat af årets resultat	6	-9.449	36.913
Årets resultat		5.526.288	1.784.677

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.132.612	1.027.439
Overført resultat		1.393.676	707.238
		5.526.288	1.784.677

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	9.165.511	8.920.006
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	14.655.544	12.625.767
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	3.413.509	2.720.767
Andre tilgodehavender	9	0	0
Finansielle anlægsaktiver		27.234.564	24.266.540
Anlægsaktiver		27.234.564	24.266.540
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		173.250	0
Andre tilgodehavender		220.038	8.348
Tilgodehavender		393.288	8.348
Likvide beholdninger		2.537.122	232.239
Omsætningsaktiver		2.930.410	240.587
Aktiver		30.164.974	24.507.127

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		9.734.906	9.734.906
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.087.687	1.957.970
Overført resultat		5.922.891	4.503.579
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Egenkapital	10	21.945.484	16.446.455
Hensættelse til udskudt skat		705.530	766.195
Hensatte forpligtelser		705.530	766.195
Kreditinstitutter		6.529.000	6.529.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	6.529.000	6.529.000
Kreditinstitutter	11	29.569	29.855
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		857.560	590.313
Selskabsskat		67.331	0
Anden gæld		30.500	145.309
Kortfristede gældsforpligtelser		984.960	765.477
Gældsforpligtelser		7.513.960	7.294.477
Passiver		30.164.974	24.507.127
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i udlejningsejendomme og hermed beslægtet aktivitet.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	472.764	176.574
	472.764	176.574
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	5.442.481	1.682.933
Tab ved salg af kapitalandele	-471.902	0
	4.970.579	1.682.933
4 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	230.902	95.856
	230.902	95.856
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	153.008	270.474
	153.008	270.474
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.114	0
Årets udskudte skat	-60.665	-36.913
	9.449	-36.913

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Værdireguleringer 1. januar	8.920.006	7.912.701
Årets resultat	472.764	176.574
Årets hævnninger/indskud	-250.000	450.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	22.741	380.731
Værdireguleringer 31. december	9.165.511	8.920.006
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.165.511	8.920.006

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsinteressentskabet Torvet 12, 1., 9492 Blokhushuset			66,67%
Ejendommene Nørregade 45-49/Paradisgade 10-14			50,00%
Ejendomsinteressentskabet Ålborgvej 2, 9492 Blokhushuset			66,67%

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	10.667.797	10.667.797
Afgang i årets løb	-2.099.940	0
Kostpris 31. december	<u>8.567.857</u>	<u>10.667.797</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.957.970	930.531
Årets afgang	-681.958	0
Årets resultat	5.442.481	1.682.933
Modtagne udbytter	-630.806	-655.494
Værdireguleringer 31. december	<u>6.087.687</u>	<u>1.957.970</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>14.655.544</u>	<u>12.625.767</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marina House ApS	Aarhus	500.000	24,75%	25.290.341	12.319.646
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40,00%	20.990.462	5.983.422
				<u>46.280.803</u>	<u>18.303.068</u>

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	3.681.232	750.000
Tilgang i årets løb	2.399.028	0
Afgang i årets løb	-1.830.043	-750.000
Kostpris 31. december	4.250.217	0
Værdireguleringer 1. januar	-960.465	0
Valutakursregulering	2.895	0
Årets værdireguleringer	50.592	0
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	70.270	0
Værdireguleringer 31. december	-836.708	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.413.509	0

10 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for opskrivninger DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	9.734.906	1.957.970	4.503.579	50.000	16.446.455
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	0	2.895	0	2.895
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	22.741	0	22.741
Årets resultat	0	0	4.129.717	1.393.676	0	5.523.393
Egenkapital 31. december	200.000	9.734.906	6.087.687	5.922.891	0	21.945.484

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	6.529.000	6.529.000
Langfristet del	6.529.000	6.529.000
Inden for 1 år	29.569	29.855
	<u>6.558.569</u>	<u>6.558.855</u>

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Som interessent i Ejendomsinteressentsskabet Ålborgvej 2, 9492 Blokhush, Ejendomsinteressentsskabet Torvet 12, 1., 9492 Blokhush samt i ejendommene Nørregade 45-49/Paradisgade 10-14 hæfter selskabet for samtlige af interessentsskabernes forpligtelser. De samlede aktiver er på TDKK 33.123, gæld på TDKK 19.724 og egenkapital på TDKK 13.399.

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Njalsgade A/S.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for foreslået udbytte. Tidligere har foreslået udbytte været indregnet som kortfristet gæld, men indregnes nu under egenkapitalen. Ændringen har medført en forbedring af selskabets egenkapital primo med DKK 50.000. Herudover er virksomhedens kortfristede gældsforpligtelser primo reduceret med DKK 50.000. Den samlede balancesum er upåvirket af ændringen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter, regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier samt unoterede værdipapirer, der alle måles til dagsværdien på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.