
ApS SM nr. 80

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Jan Børjesson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2018

Direktion

Jan Børjesson
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i ApS SM nr. 80

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS SM nr. 80 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

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

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		18.937	14.500
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	439.897	472.764
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	1.081.481	4.970.579
Finansielle indtægter	4	160.216	230.902
Finansielle omkostninger	5	-182.331	-153.008
Resultat før skat		1.518.200	5.535.737
Skat af årets resultat	6	-454.103	-9.449
Årets resultat		1.064.097	5.526.288

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	635.805	4.132.612
Overført resultat	428.292	1.393.676
	1.064.097	5.526.288

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	9.578.149	9.165.511
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	15.291.525	14.655.544
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	5.630.742	3.413.509
Finansielle anlægsaktiver		30.500.416	27.234.564
Anlægsaktiver		30.500.416	27.234.564
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		618.750	173.250
Andre tilgodehavender		16.165	220.038
Tilgodehavender		634.915	393.288
Likvide beholdninger		98.242	2.537.122
Omsætningsaktiver		733.157	2.930.410
Aktiver		31.233.573	30.164.974

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		7.966.174	9.734.906
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.723.669	6.087.687
Overført resultat		8.142.479	5.922.891
Egenkapital	10	23.032.322	21.945.484
Hensættelse til udskudt skat		1.015.268	705.530
Hensatte forpligtelser		1.015.268	705.530
Kreditinstitutter		5.531.499	6.529.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	5.531.499	6.529.000
Kreditinstitutter	11	27.333	29.569
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.389.950	857.560
Selskabsskat		136.263	67.331
Anden gæld		100.938	30.500
Kortfristede gældsforpligtelser		1.654.484	984.960
Gældsforpligtelser		7.185.983	7.513.960
Passiver		31.233.573	30.164.974
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2017 DKK	2016 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	439.897	472.764
	439.897	472.764
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.081.481	5.442.481
Tab ved salg af kapitalandele	0	-471.902
	1.081.481	4.970.579
4 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	160.216	230.902
	160.216	230.902
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	182.331	153.008
	182.331	153.008
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	142.076	70.114
Årets udskudte skat	309.738	-60.665
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.289	0
	454.103	9.449

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Værdireguleringer 1. januar	9.165.511	8.920.006
Årets resultat	439.897	472.764
Årets hævnninger/indskud	-50.000	-250.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	22.741	22.741
Værdireguleringer 31. december	9.578.149	9.165.511
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.578.149	9.165.511

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

	2017 DKK	2016 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	8.567.857	10.667.797
Afgang i årets løb	0	-2.099.940
Kostpris 31. december	<u>8.567.857</u>	<u>8.567.857</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.087.687	1.957.970
Årets afgang	0	-681.958
Årets resultat	1.081.481	5.442.481
Modtagne udbytter	-445.500	-630.806
Værdireguleringer 31. december	<u>6.723.668</u>	<u>6.087.687</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.291.525</u>	<u>14.655.544</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marina House ApS	Aarhus	500.000	24,75%	24.862.422	1.372.080
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40,00%	22.845.191	1.854.729
				<u>47.707.613</u>	<u>3.226.809</u>

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.250.217
Tilgang i årets løb	6.783.854
Afgang i årets løb	<u>-4.438.455</u>
Kostpris 31. december	<u>6.595.616</u>
Værdireguleringer 1. januar	-836.708
Valutakursregulering	-177
Årets værdireguleringer	-272.285
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>144.296</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-964.874</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.630.742</u>

10 Egenkapital

	Selskabs- kapital <u>DKK</u>	Reserve for op- skrivninger <u>DKK</u>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	9.734.906	6.087.687	5.922.891	21.945.484
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.768.732	0	1.768.732	0
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	0	-177	-177
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	22.741	22.741
Årets resultat	0	0	635.982	428.292	1.064.274
Egenkapital 31. december	<u>200.000</u>	<u>7.966.174</u>	<u>6.723.669</u>	<u>8.142.479</u>	<u>23.032.322</u>

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>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	5.531.499	6.529.000
Langfristet del	5.531.499	6.529.000
Inden for 1 år	27.333	29.569
	<u>5.558.832</u>	<u>6.558.569</u>

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Som interessent i Ejendomsinteressentskabet Ålborgvej 2, 9492 Blokhush, Ejendomsinteressentskabet Torvet 12, 1., 9492 Blokhush samt i ejendommene Nørregade 45-49/Paradisgade 10-14 hæfter selskabet for samtlige af interessentskabernes forpligtelser. De samlede aktiver er på TDKK 33.916, gæld på TDKK 19.724 og egenkapital på TDKK 14.193.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

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

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".

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 posterne "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 eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 nominal værdi.