
ApS SM nr. 80

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2019

Jan Børjesson
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2019

Direktion

Jan Børjesson
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ApS SM nr. 80

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS SM nr. 80 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Aarhus, den 31. maj 2019

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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		16.130	18.937
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	680.234	439.897
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	2.297.397	1.081.481
Finansielle indtægter	4	106.238	160.216
Finansielle omkostninger	5	-378.192	-182.331
Resultat før skat		2.721.807	1.518.200
Skat af årets resultat	6	-109.651	-454.103
Årets resultat		2.612.156	1.064.097

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.957.807	635.805
Overført resultat	604.349	428.292
	2.612.156	1.064.097

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	9.881.124	9.578.149
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	17.249.332	15.291.525
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	4.446.834	5.630.742
Finansielle anlægsaktiver		31.577.290	30.500.416
Anlægsaktiver		31.577.290	30.500.416
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.209.209	618.750
Andre tilgodehavender		16.213	16.165
Tilgodehavender		3.225.422	634.915
Likvide beholdninger		64.271	98.242
Omsætningsaktiver		3.289.693	733.157
Aktiver		34.866.983	31.233.573

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		7.913.189	7.966.174
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.681.476	6.723.669
Overført resultat		8.822.554	8.142.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	0
Egenkapital	10	25.667.219	23.032.322
Hensættelse til udskudt skat		1.018.879	1.015.268
Hensatte forpligtelser		1.018.879	1.015.268
Kreditinstitutter		5.040.575	5.531.499
Langfristede gældsforpligtelser	11	5.040.575	5.531.499
Kreditinstitutter	11	2.445	27.333
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.793.903	1.389.950
Selskabsskat		90.608	136.263
Anden gæld		253.354	100.938
Kortfristede gældsforpligtelser		3.140.310	1.654.484
Gældsforpligtelser		8.180.885	7.185.983
Passiver		34.866.983	31.233.573
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.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	680.234	439.897
	680.234	439.897
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	2.297.397	1.081.481
	2.297.397	1.081.481
4 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	99.836	160.216
Renteindtægter associerede virksomheder	6.402	0
	106.238	160.216
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	378.192	182.331
	378.192	182.331
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	106.040	142.076
Årets udskudte skat	3.611	309.738
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.289
	109.651	454.103

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Værdireguleringer 1. januar	9.578.149	9.165.511
Årets resultat	680.234	439.897
Årets hævnninger/indskud	-400.000	-50.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	22.741	22.741
Værdireguleringer 31. december	9.881.124	9.578.149
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.881.124	9.578.149

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	8.567.857	8.567.857
Kostpris 31. december	8.567.857	8.567.857
Værdireguleringer 1. januar	6.723.668	6.087.687
Årets resultat	2.297.397	1.081.481
Modtagne udbytter	-339.590	-445.500
Værdireguleringer 31. december	8.681.475	6.723.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.249.332	15.291.525

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marina House ApS	Aarhus	500.000	24,75%	28.237.130	4.746.788
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40%	25.651.609	2.806.418
				53.888.739	7.553.206

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	DKK
Kostpris 1. januar	6.595.616
Tilgang i årets løb	144.795
Afgang i årets løb	-1.167.550
Kostpris 31. december	<u>5.572.861</u>
Værdireguleringer 1. januar	-964.874
Årets værdireguleringer	-388.376
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	227.223
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.126.027</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.446.834</u>

10 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	7.966.174	6.723.669	8.142.479	0	23.032.322
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-52.985	0	52.985	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	22.741	0	22.741
Årets resultat	0	0	1.957.807	604.349	50.000	2.612.156
Egenkapital 31. december	<u>200.000</u>	<u>7.913.189</u>	<u>8.681.476</u>	<u>8.822.554</u>	<u>50.000</u>	<u>25.667.219</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>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	5.040.575	5.531.499
Langfristet del	5.040.575	5.531.499
Inden for 1 år	2.445	27.333
	<u>5.043.020</u>	<u>5.558.832</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 34.647, gæld på TDKK 19.803 og egenkapital på TDKK 14.844.

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2018 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 2018 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.