

---

# ***ApS SM nr. 80***

Skanderborgvej 277, 1., 8260 Viby J

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
1 /7 2021

Jan Børjesson  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. juli 2021

## 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

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 1. juli 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS SM nr. 80  
Skanderborgvej 277, 1.  
8260 Viby J

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	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-38.779</b>	<b>-30.000</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	11.100.280	869.941
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	15.843.320	1.470.816
Finansielle indtægter	4	1.279.964	970.952
Finansielle omkostninger	5	-151.327	-168.107
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.033.458</b>	<b>3.113.602</b>
Skat af årets resultat	6	-74.950	-352.957
<b>Årets resultat</b>		<b>27.958.508</b>	<b>2.760.645</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.686.567	-1.189.096
Øvrige lovpligtige reserver	8.507.536	0
Overført resultat	1.714.405	3.899.741
	<b>27.958.508</b>	<b>2.760.645</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	19.606.766	9.905.930
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	31.935.700	16.092.380
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	9.608.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	8.468.454	7.886.423
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>69.618.920</b>	<b>33.884.733</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>69.618.920</b>	<b>33.884.733</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.211.717	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		358.848	1.398.909
Andre tilgodehavender		0	9.133
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.570.565</b>	<b>1.408.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>450.664</b>	<b>47.451</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.021.229</b>	<b>1.455.493</b>
<b>Aktiver</b>		<b>72.640.149</b>	<b>35.340.226</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		16.420.725	7.913.189
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		25.178.947	7.492.380
Overført resultat		13.827.131	12.672.170
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>55.676.803</b>	<b>28.327.739</b>
Hensættelse til udskudt skat		699.813	1.037.407
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>699.813</b>	<b>1.037.407</b>
Kreditinstitutter		13.982.234	4.529.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>13.982.234</b>	<b>4.529.000</b>
Kreditinstitutter	10	1.700.000	75.715
Gæld til associerede virksomheder		5.563	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		184.908	950.829
Selskabsskat		360.327	294.949
Anden gæld		30.501	124.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.281.299</b>	<b>1.446.080</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.263.533</b>	<b>5.975.080</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.640.149</b>	<b>35.340.226</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	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	7.913.189	7.492.380	12.672.170	50.000	28.327.739
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	1.334.286	0	1.334.286
Korrigeret egenkapital 1. januar	200.000	7.913.189	7.492.380	14.006.456	50.000	29.662.025
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets opskrivning	0	8.507.536	0	0	0	8.507.536
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-1.893.730	0	-1.893.730
Årets resultat	0	0	17.686.567	1.714.405	50.000	19.450.972
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>16.420.725</b>	<b>25.178.947</b>	<b>13.827.131</b>	<b>50.000</b>	<b>55.676.803</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	11.370.280	869.941
Afskrivning af goodwill	-270.000	0
	<u><b>11.100.280</b></u>	<u><b>869.941</b></u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	15.843.320	1.470.816
	<u><b>15.843.320</b></u>	<u><b>1.470.816</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.258.370	965.891
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17.217	0
Renteindtægter associerede virksomheder	4.377	5.061
	<u><b>1.279.964</b></u>	<u><b>970.952</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	151.327	168.107
	<u><b>151.327</b></u>	<u><b>168.107</b></u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	412.544	331.892
Årets udskudte skat	-337.594	18.528
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.537
	<u><b>74.950</b></u>	<u><b>352.957</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	310.000	0
Kostpris 31. december	310.000	0
Værdireguleringer 1. januar	9.905.930	9.881.124
Tilgang ved ændring af regnskabspraksis	1.334.286	0
Årets resultat	11.370.280	869.941
Årets hævnings/indskud	-1.150.000	-795.010
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-1.893.730	-50.125
Afskrivning på goodwill	-270.000	0
Værdireguleringer 31. december	19.296.766	9.905.930
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.606.766</b>	<b>9.905.930</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Ejendomsinteressentskabet Torvet 12, 1., 9492 Blokhus	Lyngby- Taarbæk	67%
Ejendommene Nørregade 45-49/Paradisgade 10-14	Aarhus	50%
Ejendomsinteressentskabet Ålborgvej 2, 9492 Blokhus	Lyngby- Taarbæk	67%
Havudsigten Risskov ApS	Aarhus	100%

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.600.000	8.567.857
Tilgang i årets løb	0	32.143
Kostpris 31. december	<u>8.600.000</u>	<u>8.600.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.492.380	8.681.475
Årets resultat	15.853.070	1.459.455
Modtagne udbytter	0	-2.659.911
Andre reguleringer	-9.750	11.361
Værdireguleringer 31. december	<u>23.335.700</u>	<u>7.492.380</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.935.700</u></b>	<b><u>16.092.380</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marina House ApS	Aarhus	500.000	25%	39.464.357	20.353.456
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40%	55.174.031	26.911.765
				<u>94.638.388</u>	<u>47.265.221</u>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	9.608.000	7.998.811
Tilgang i årets løb	0	622.867
Afgang i årets løb	0	-1.082.291
Kostpris 31. december	<u>9.608.000</u>	<u>7.539.387</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	-112.388
Årets værdireguleringer	0	894.801
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	0	146.654
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>929.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.608.000</u></b>	<b><u>8.468.454</u></b>

Årets værdireguleringer i resultatopgørelsen fra "Andre værdipapirer og kapitalandele" der indregnes til dagsværdi udgør DKK 1.187.625 og er indregnet under finansielle indtægter.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.652.487	0
Mellem 1 og 5 år	8.329.747	4.529.000
Langfristet del	13.982.234	4.529.000
Inden for 1 år	1.700.000	75.715
	<b>15.682.234</b>	<b>4.604.715</b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Som interessent i Ejendomsinteressentsskabet Ålborgvej 2, 9492 Blokhus, Ejendomsinteressentsskabet Torvet 12,1., 9492 Blokhus samt i ejendommene Nørregade 45-49/Paradisgade 10-14 hæfter selskabet for samtlige af interessentsskabernes forpligtelser. De samlede aktiver er på TDKK 57.807, gæld på TDKK 25.761 og egenkapital på TDKK 32.046.

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2020 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 2020 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

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af 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

## 12 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 12 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.