

---

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

Skanderborgvej 277, 1., 8260 Viby J

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/6 2022

Jan Børjesson  
Dirigent



# 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. juni 2022

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 24. juni 2022

**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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-48.176</b>	<b>-38.779</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	1.230.964	11.100.280
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	3.675.948	15.843.320
Finansielle indtægter	4	1.299.781	1.279.964
Finansielle omkostninger	5	-233.035	-151.327
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.925.482</b>	<b>28.033.458</b>
Skat af årets resultat	6	-367.122	-74.950
<b>Årets resultat</b>		<b>5.558.360</b>	<b>27.958.508</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.020.519	17.686.567
Øvrige lovpligtige reserver	425.575	8.507.536
Overført resultat	3.062.266	1.714.405
	<b>5.558.360</b>	<b>27.958.508</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	19.853.528	19.606.766
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	34.011.648	31.935.700
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	9.704.080	9.608.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>63.569.256</b>	<b>61.150.466</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.569.256</b>	<b>61.150.466</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.904	2.211.717
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	358.848
Selskabsskat		371.813	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>406.717</b>	<b>2.570.565</b>
<b>Værdipapirer</b>	10	<b>8.043.751</b>	<b>8.468.454</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>83.435</b>	<b>450.664</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.533.903</b>	<b>11.489.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>72.103.159</b>	<b>72.640.149</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		16.846.300	16.420.725
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		27.199.466	25.178.947
Overført resultat		16.855.195	13.827.131
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>61.150.961</b>	<b>55.676.803</b>
Hensættelse til udskudt skat		720.985	699.813
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>720.985</b>	<b>699.813</b>
Kreditinstitutter		8.452.293	13.982.234
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>8.452.293</b>	<b>13.982.234</b>
Kreditinstitutter	11	1.700.285	1.700.000
Gæld til associerede virksomheder		5.563	5.563
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		42.569	184.908
Selskabsskat		0	360.327
Anden gæld		30.503	30.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.778.920</b>	<b>2.281.299</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.231.213</b>	<b>16.263.533</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.103.159</b>	<b>72.640.149</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## 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	16.420.725	25.178.947	13.827.131	50.000	55.676.803
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets opskrivning	0	425.575	0	0	0	425.575
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-34.202	0	-34.202
Årets resultat	0	0	2.020.519	3.062.266	50.000	5.132.785
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>16.846.300</b>	<b>27.199.466</b>	<b>16.855.195</b>	<b>50.000</b>	<b>61.150.961</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2021 DKK	2020 DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	1.230.964	11.370.280
Afskrivning af goodwill	0	-270.000
	<b>1.230.964</b>	<b>11.100.280</b>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	3.675.948	15.843.320
	<b>3.675.948</b>	<b>15.843.320</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.203.701	1.258.370
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	96.080	17.217
Renteindtægter associerede virksomheder	0	4.377
	<b>1.299.781</b>	<b>1.279.964</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	895	0
Andre finansielle omkostninger	232.140	151.327
	<b>233.035</b>	<b>151.327</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	345.950	412.544
Årets udskudte skat	21.172	-337.594
	<b>367.122</b>	<b>74.950</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	310.000	0
Tilgang i årets løb	0	310.000
Kostpris 31. december	<u>310.000</u>	<u>310.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.296.766	9.905.930
Tilgang ved ændring af regnskabspraksis	0	1.334.286
Årets resultat	1.230.964	11.370.280
Årets hævnings/indskud	-950.000	-1.150.000
Opskrivninger investeringsejendomme	100.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-134.202	-1.893.730
Afskrivning på goodwill	0	-270.000
Værdireguleringer 31. december	<u>19.543.528</u>	<u>19.296.766</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>19.853.528</u></b>	<b><u>19.606.766</u></b>

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%
Havudsigten Risskov ApS	Aarhus	100%

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.600.000	8.600.000
Kostpris 31. december	8.600.000	8.600.000
Værdireguleringer 1. januar	23.335.700	7.492.380
Årets resultat	3.675.948	15.853.070
Modtagne udbytter	-1.600.000	0
Andre reguleringer	0	-9.750
Værdireguleringer 31. december	25.411.648	23.335.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>34.011.648</b>	<b>31.935.700</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marina House ApS	Aarhus	500.000	25%	42.884.509	5.020.152
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40%	58.226.305	6.052.274
				101.110.814	11.072.426

## Noter til årsregnskabet

### 9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	9.608.000
Tilgang i årets løb	<u>96.080</u>
Kostpris 31. december	<u>9.704.080</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.704.080</u></b>

### 10 Værdipapirer

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse DKK	Dagsværdi 31. december DKK
Værdipapir	919.346	8.043.751

# 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.652.293	5.652.487
Mellem 1 og 5 år	6.800.000	8.329.747
Langfristet del	8.452.293	13.982.234
Inden for 1 år	1.700.285	1.700.000
	<b>10.152.578</b>	<b>15.682.234</b>

## 12 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 interessentskabernes forpligtelser. De samlede aktiver er på TDKK 57.886, gæld på TDKK 25.389 og egenkapital på TDKK 32.497.

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2021 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 med undtagelse af, at enkelte sammenligningstal er tilpasset som følge af konstaterede ikke-væsentlige forskelle.

Årsregnskab for 2021 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

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### 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.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, 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 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.