
ApS SM nr. 80

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 16. juni 2020

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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttotab		-30.000	16.130
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	869.941	680.234
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	1.470.816	2.297.397
Finansielle indtægter	5	970.952	106.238
Finansielle omkostninger	6	-168.107	-378.192
Resultat før skat		3.113.602	2.721.807
Skat af årets resultat	7	-352.957	-109.651
Årets resultat		2.760.645	2.612.156

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.189.096	1.957.807
Overført resultat	3.899.741	604.349
	2.760.645	2.612.156

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	9.905.930	9.881.124
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	16.092.380	17.249.332
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	7.886.423	4.446.834
Finansielle anlægsaktiver		33.884.733	31.577.290
Anlægsaktiver		33.884.733	31.577.290
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.398.909	3.209.209
Andre tilgodehavender		9.133	16.213
Tilgodehavender		1.408.042	3.225.422
Likvide beholdninger		47.451	64.271
Omsætningsaktiver		1.455.493	3.289.693
Aktiver		35.340.226	34.866.983

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		7.913.189	7.913.189
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.492.380	8.681.476
Overført resultat		12.672.170	8.822.554
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	50.000
Egenkapital	11	28.327.739	25.667.219
Hensættelse til udskudt skat		1.037.407	1.018.879
Hensatte forpligtelser		1.037.407	1.018.879
Kreditinstitutter		4.529.000	5.040.575
Langfristede gældsforpligtelser	12	4.529.000	5.040.575
Kreditinstitutter	12	75.715	2.445
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		950.829	2.793.903
Selskabsskat		294.949	90.608
Anden gæld		124.587	253.354
Kortfristede gældsforpligtelser		1.446.080	3.140.310
Gældsforpligtelser		5.975.080	8.180.885
Passiver		35.340.226	34.866.983
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Ledelsen forventer ikke, at omsætning og resultat i 2020 vil blive negativt påvirket i forhold til realiseret omsætning og resultat i 2019. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en pålidelig opgørelse af effekten. Ledelsen vurderer at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab.

2 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	869.941	680.234
	<u>869.941</u>	<u>680.234</u>
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.470.816	2.297.397
	<u>1.470.816</u>	<u>2.297.397</u>
5 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	965.891	99.836
Renteindtægter associerede virksomheder	5.061	6.402
	<u>970.952</u>	<u>106.238</u>
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	168.107	378.192
	<u>168.107</u>	<u>378.192</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	331.892	106.040
Årets udskudte skat	18.528	3.611
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.537	0
	352.957	109.651

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

Værdireguleringer 1. januar	9.881.124	9.578.149
Årets resultat	869.941	680.234
Årets hævnninger/indskud	-795.010	-400.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-50.125	22.741
Værdireguleringer 31. december	9.905.930	9.881.124
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.905.930	9.881.124

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

	2019 DKK	2018 DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	8.567.857	8.567.857
Tilgang i årets løb	32.143	0
Kostpris 31. december	<u>8.600.000</u>	<u>8.567.857</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.681.475	6.723.668
Årets resultat	1.459.455	2.297.397
Modtagne udbytter	-2.659.911	-339.590
Andre reguleringer	11.361	0
Værdireguleringer 31. december	<u>7.492.380</u>	<u>8.681.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.092.380</u>	<u>17.249.332</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marina House ApS	Aarhus	500.000	25%	19.149.900	1.660.770
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40%	28.262.266	2.610.657
				<u>47.412.166</u>	<u>4.271.427</u>

Noter til årsregnskabet

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	5.572.861
Tilgang i årets løb	4.007.501
Afgang i årets løb	<u>-1.581.551</u>
Kostpris 31. december	<u>7.998.811</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.126.027
Årets værdireguleringer	945.804
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>67.835</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-112.388</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.886.423</u>

11 Egenkapital

	Selskabs- kapital <u>DKK</u>	Reserve for opskrivninger <u>DKK</u>	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	7.913.189	8.681.476	8.822.554	50.000	25.667.219
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-50.125	0	-50.125
Årets resultat	0	0	-1.189.096	3.899.741	50.000	2.760.645
Egenkapital 31. december	<u>200.000</u>	<u>7.913.189</u>	<u>7.492.380</u>	<u>12.672.170</u>	<u>50.000</u>	<u>28.327.739</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

12 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>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	4.529.000	5.040.575
Langfristet del	4.529.000	5.040.575
Inden for 1 år	75.715	2.445
	<u>4.604.715</u>	<u>5.043.020</u>

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for al gæld til Handelsbanken er stillet sikkerhed i værdipapirer samt indestående registreret hos Handelsbanken med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 1.446.

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 34.773, gæld på TDKK 19.889 og egenkapital på TDKK 14.884.

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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2019 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 2019 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

14 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

14 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

14 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.