
ApS SM nr. 80

Skanderborgvej 277, 1, 8260 Viby J

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 18/6 2024

Jan Børjesson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 18. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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 for 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 C, den 18. juni 2024

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

Stiftet: 2. september 1991

Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Jan Børjesson

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab		-50.752	-45.376
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-6.653.650	1.660.479
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	-7.146.515	2.099.665
Finansielle indtægter	4	2.295.530	436.268
Finansielle omkostninger	5	-154.470	-509.134
Resultat før skat		-11.709.857	3.641.902
Skat af årets resultat	6	-857.719	9.512
Årets resultat		-12.567.576	3.651.414

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.526.592	-17.797.444
Øvrige lovpligtige reserver	-6.318.004	0
Overført resultat	-722.980	21.448.858
	-12.567.576	3.651.414

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	8.733.090	14.680.572
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	8.739.798	16.261.312
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	9.899.132	9.801.121
Finansielle anlægsaktiver		27.372.020	40.743.005
Anlægsaktiver		27.372.020	40.743.005
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.168.983	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.248.000	1.200.000
Andre tilgodehavender		500.000	0
Selskabsskat		0	202.491
Tilgodehavender		7.916.983	1.402.491
Værdipapirer	10	26.741.668	26.278.365
Likvide beholdninger		799.698	826.602
Omsætningsaktiver		35.458.349	28.507.458
Aktiver		62.830.369	69.250.463

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		10.528.296	16.846.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.875.430	9.402.022
Overført resultat		39.253.806	38.320.618
Egenkapital		53.857.532	64.768.940
Hensættelse til udskudt skat		760.256	738.449
Hensatte forpligtelser		760.256	738.449
Kreditinstitutter		2.029.000	2.529.000
Langfristede gældsforpligtelser	11	2.029.000	2.529.000
Kreditinstitutter	11	5.571.381	519.479
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	582.496
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		47.620	81.598
Selskabsskat		534.078	0
Anden gæld		30.502	30.501
Kortfristede gældsforpligtelser		6.183.581	1.214.074
Gældsforpligtelser		8.212.581	3.743.074
Passiver		62.830.369	69.250.463
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	16.846.300	9.402.022	38.320.618	64.768.940
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-6.318.004	0	0	-6.318.004
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.656.168	1.656.168
Årets resultat	0	0	-5.526.592	-722.980	-6.249.572
Egenkapital 31. december	200.000	10.528.296	3.875.430	39.253.806	53.857.532

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	1.164.622	1.660.479
Andel af underskud i dattervirksomheder	-7.818.272	0
	<u>-6.653.650</u>	<u>1.660.479</u>

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	2.099.665
Andel af underskud i associerede virksomheder	-7.146.515	0
	<u>-7.146.515</u>	<u>2.099.665</u>

4. Finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.129.249	338.706
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	105.434	97.041
Andre finansielle indtægter	60.847	521
	<u>2.295.530</u>	<u>436.268</u>

5. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	14.108
Andre finansielle omkostninger	154.470	495.026
	<u>154.470</u>	<u>509.134</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	835.912	-27.086
Årets udskudte skat	21.807	17.464
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	110
	857.719	-9.512

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	310.000	310.000
Kostpris 31. december	310.000	310.000
Værdireguleringer 1. januar	14.370.572	19.543.528
Årets resultat	-6.653.650	1.660.479
Modtagne udbytter	-950.000	-6.850.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1.656.168	16.565
Værdireguleringer 31. december	8.423.090	14.370.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.733.090	14.680.572

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	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

	2023	2022
	DKK	DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	8.600.000	8.600.000
Kostpris 31. december	8.600.000	8.600.000
Værdireguleringer 1. januar	7.661.312	25.411.648
Årets resultat	-7.146.514	2.099.664
Modtagne udbytter	-375.000	-19.850.000
Værdireguleringer 31. december	139.798	7.661.312
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.739.798	16.261.312

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Marina House ApS	Aarhus	500.000	25%
Ejendomsselskabet Njalsgade A/S	Aarhus	9.000.000	40%

9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. januar	9.801.121
Tilgang i årets løb	98.011
Kostpris 31. december	9.899.132
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.899.132

Noter til årsregnskabet

10. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	1.010.954	26.741.666
	2023	2022
	DKK	DKK

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:

Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.029.000	2.529.000
Langfristet del	2.029.000	2.529.000
Inden for 1 år	5.571.381	519.479
	7.600.381	3.048.479

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Havudsigten Risskov ApS og dennes mellemværende.

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 selskabets 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 41.991, gæld på TDKK 34.180 og egenkapital på TDKK 7.811.

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

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttotab

Bruttotab 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".

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 nominal værdi.