
ApS SM nr. 80

Skanderborgvej 277, 1, 8260 Viby J

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 15 39 32 03

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/6 2023

Jan Børjesson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| 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 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 23. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 23. juni 2023

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: 32. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Jan Børjesson

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttotab | | -45.376 | -48.176 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 2 | 1.660.479 | 1.230.964 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 3 | 2.099.665 | 3.675.948 |
| Finansielle indtægter | 4 | 436.268 | 1.299.781 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -509.134 | -233.035 |
| Resultat før skat | | 3.641.902 | 5.925.482 |
| Skat af årets resultat | 6 | 9.512 | -367.122 |
| Årets resultat | | 3.651.414 | 5.558.360 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -17.797.444 | 2.020.519 |
| Øvrige lovpligtige reserver | 0 | 425.575 |
| Overført resultat | 21.448.858 | 3.062.266 |
| | 3.651.414 | 5.558.360 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 7 | 14.680.572 | 19.853.528 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 8 | 16.261.312 | 34.011.648 |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | 9 | 9.801.121 | 9.704.080 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 40.743.005 | 63.569.256 |
| Anlægsaktiver | | 40.743.005 | 63.569.256 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 34.904 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 1.200.000 | 0 |
| Selskabsskat | | 202.491 | 371.813 |
| Tilgodehavender | | 1.402.491 | 406.717 |
| Værdipapirer | 10 | 26.278.365 | 8.043.751 |
| Likvide beholdninger | | 826.602 | 83.435 |
| Omsætningsaktiver | | 28.507.458 | 8.533.903 |
| Aktiver | | 69.250.463 | 72.103.159 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 16.846.300 | 16.846.300 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 9.402.022 | 27.199.466 |
| Overført resultat | | 38.320.618 | 16.855.195 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 50.000 |
| Egenkapital | | 64.768.940 | 61.150.961 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 738.449 | 720.985 |
| Hensatte forpligtelser | | 738.449 | 720.985 |
| Kreditinstitutter | | 2.529.000 | 8.452.293 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 2.529.000 | 8.452.293 |
| Kreditinstitutter | 11 | 519.479 | 1.700.285 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 582.496 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 0 | 5.563 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 81.598 | 42.569 |
| Anden gæld | | 30.501 | 30.503 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.214.074 | 1.778.920 |
| Gældsforpligtelser | | 3.743.074 | 10.231.213 |
| Passiver | | 69.250.463 | 72.103.159 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Reserve for opskriv- ninger | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---|----------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 200.000 | 16.846.300 | 27.199.466 | 16.855.195 | 50.000 | 61.150.961 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -50.000 | -50.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 | 16.565 | 0 | 16.565 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -17.797.444 | 21.448.858 | 0 | 3.651.414 |
| Egenkapital 31. december | 200.000 | 16.846.300 | 9.402.022 | 38.320.618 | 0 | 64.768.940 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder

| | |
|------------------|------------------|
| 1.660.479 | 1.230.964 |
| <u>1.660.479</u> | <u>1.230.964</u> |

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel af overskud i associerede virksomheder

| | |
|------------------|------------------|
| 2.099.665 | 3.675.948 |
| <u>2.099.665</u> | <u>3.675.948</u> |

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

4. Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver

338.706

1.203.701

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

97.041

96.080

Andre finansielle indtægter

521

0

436.268

1.299.781

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

14.108

895

Andre finansielle omkostninger

495.026

232.140

509.134

233.035

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -27.086 | 345.950 |
| Årets udskudte skat | 17.464 | 21.172 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 110 | 0 |
| | <u>-9.512</u> | <u>367.122</u> |

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 310.000 | 310.000 |
| Kostpris 31. december | <u>310.000</u> | <u>310.000</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 19.543.528 | 19.296.766 |
| Årets resultat | 1.660.479 | 1.230.964 |
| Modtagne udbytter | -6.850.000 | -950.000 |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 100.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 16.565 | -134.202 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>14.370.572</u> | <u>19.543.528</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>14.680.572</u> | <u>19.853.528</u> |

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

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 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 primo 1. januar | 25.411.648 | 23.335.700 |
| Årets resultat | 2.099.664 | 3.675.948 |
| Modtagne udbytter | -19.850.000 | -1.600.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 7.661.312 | 25.411.648 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 16.261.312 | 34.011.648 |

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 | 9.704.080 |
| Tilgang i årets løb | 97.041 |
| Kostpris 31. december | 9.801.121 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 9.801.121 |

Noter til årsregnskabet

10. Værdipapirer til dagsværdi

| | Værdiregule- ring, resultat- opgørelse | Dagsværdi 31. december |
|--------------|--|---------------------------|
| | DKK | DKK |
| Værdipapirer | -644.268 | 26.278.365 |

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:

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 1.652.293 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.529.000 | 6.800.000 |
| Langfristet del | 2.529.000 | 8.452.293 |
| | | |
| Inden for 1 år | 519.479 | 1.700.285 |
| Kortfristet del | 519.479 | 1.700.285 |
| | 3.048.479 | 10.152.578 |

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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Som interessent i Ejendomsinteressentskabet Ålborgvej 2, 9492 Blokhus, Ejendomsinteressentskabet 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 58.972, gæld på TDKK 37.931 og egenkapital på TDKK 21.041.

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

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SM nr. 80 for 2022 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 2022 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. 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.

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.