



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS
C/O NEWSEC A/S - 30708, LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2021

Jan Godballe Børjesson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	EJENDOMSINTERESSETSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS c/o Newsec A/S - 30708 Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 16 13 42 79 Stiftet: 1. september 2017 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Lis Lotte Kjølhede Jan Godballe Børjesson
Interessenter	ApS SM NR. 79 ApS SM NR. 80
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2021

Daglig ledelse:

Lis Lotte Kjølhede

Jan Godballe Børjesson

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen beliggende Torvet 4,6,8 og 10 i Blokhus.

Usædvanlige forhold

Interessentskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		306.652	606.560
Finansielle omkostninger.....		-3.088	0
ÅRETS RESULTAT		303.564	606.560
RESULTATFORDELING			
ApS SM NR. 80.....		202.376	404.373
ApS SM NR. 79.....		101.188	202.187
RESULTATFORDELING I ALT		303.564	606.560

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Ejendommen Blokhuis.....		9.600.000	9.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	9.600.000	9.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.600.000	9.600.000
Mellemregning Ejendomsinteressentskabet Torvet 12.....		910.621	873.801
Periodeafgrænsningsposter.....		0	13.875
Andre tilgodehavender.....		8.526	2.756
Tilgodehavender.....		919.147	890.432
Likvider.....		137.202	584.273
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.056.349	1.474.705
AKTIVER.....		10.656.349	11.074.705
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		8.542.165	8.994.564
Hensættelse til udskudt skat.....		1.906.652	1.900.689
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.906.652	1.900.689
Deposita.....		111.240	111.240
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	111.240	111.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.000	13.875
Anden gæld.....		84.692	53.737
Periodeafgrænsningsposter.....		600	600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		96.292	68.212
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		207.532	179.452
PASSIVER.....		10.656.349	11.074.705

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020 kr.	2019 kr.
ApS SM NR. 80		
Egenkapital 1. januar.....	6.004.760	2.955.011
Årets resultatandel.....	202.376	404.373
Årets hævnning.....	-500.000	-400.000
Regulering af udskudt skat.....	-3.975	-3.975
Praksisændring.....	0	3.049.351
Egenkapital 31. december.....	5.703.161	6.004.760
ApS SM NR. 79		
Egenkapital 1. januar.....	2.989.804	1.464.929
Årets resultatandel.....	101.188	202.187
Årets hævnning.....	-250.000	-200.000
Regulering af udskudt skat.....	-1.988	-1.988
Praksisændring.....	0	1.524.676
Egenkapital 31. december.....	2.839.004	2.989.804
Samlet egenkapital 31. december.....	8.542.165	8.994.564

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Ejendommen Blokhus
Kostpris 1. januar 2020.....	3.309.852
Kostpris 31. december 2020.....	3.309.852
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	6.290.148
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	6.290.148
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	9.600.000

Dagsværdi for erhversejendom

Ejendommen er en erhversejendom beliggende i Blokhus og er fuldt udlejet til tredjemænd, som består af et større retaillejemål samt en restauration. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 600 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 679 tkr. svarende til ca. 1.400 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 75 tkr. samt en forudsætning om fuld udleje.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for denne type ejendomme i turistområder i Jammerbugten.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -700 tkr. og +800 tkr.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhversejendom
Dagsværdi 31. december 2020.....	9.600.000

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Deposita.....	111.240	0	111.240	111.240
	111.240	0	111.240	111.240

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Interessentskabets investeringsejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at interessentskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilpasset for sidste år. Praksisændringen på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen i 2019, jf. egenkapitalspecifikationen for interessenterne.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2020 udgør en forøgelse af årets resultat med 23 tkr. som følge af ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 6.491 tkr., som kan henføres til investeringsejendommen. For 2019 er årets resultat forøget med 23 tkr., som følge af ændring i afskrivninger, mens balancesummen forøges med 6.492 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er forøget med 4.591 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen forøget med 1.901 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.