



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

**APS SM NR 80 OG ANPARTSSELSKABET AF 10. JUNI 1997  
(EJENDOMMENE NØRREGADE 45-49, PARADISGADE 10-14, 8000 AARHUS C)**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 13. april 2018

---

Jan Børjesson

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. juni 1997 8000 Århus C
	CVR-nr.: 19 28 13 37
	Stiftet: 1. januar 1996
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Hans Vestergaard Jan Børjesson
<b>Interessenter</b>	Anpartsselskabet af 10. juni 1997 ApS SM nr. 80
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. juni 1997.

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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Aarhus, den 28. marts 2018

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Jan Børjesson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til ejerne af ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. juni 1997*

Vi har udført review af årsregnskabet for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. juni 1997 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. marts 2018

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 Nørregade 45-49 og Paradisgade 10-14.

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>830.672</b>	<b>902.460</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-451.063	-255.903
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>379.609</b>	<b>646.557</b>
Finansielle omkostninger.....		-252.045	-357.425
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>127.564</b>	<b>289.132</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
Anpartsselskabet af 10. juni 1997.....		67.971	144.566
ApS SM nr. 80.....		59.593	144.566
<b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....		<b>127.564</b>	<b>289.132</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomme.....		28.000.000	27.053.768
Materielle anlægsaktiver.....	1	28.000.000	27.053.768
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.000.000</b>	<b>27.053.768</b>
Andre tilgodehavender.....		317	29.409
Periodeafgrænsningsposter.....		80.573	74.025
Tilgodehavender.....		80.890	103.434
Likvider.....		262.612	522.925
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>343.502</b>	<b>626.359</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.343.502</b>	<b>27.680.127</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>9.686.442</b>	<b>9.013.398</b>
Udskudt skat.....		3.932.053	3.977.535
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.932.053</b>	<b>3.977.535</b>
Kreditinstitutter.....		14.067.962	14.060.477
Huslejedeposita.....		464.271	428.974
Forudbetalt leje.....		112.701	123.452
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	14.644.934	14.612.903
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50	6.410
Anden gæld.....		80.023	69.881
Kortfristede gældsforpligtelser.....		80.073	76.291
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.725.007</b>	<b>14.689.194</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.343.502</b>	<b>27.680.127</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Ejendomme
Kostpris 1. januar 2017.....	9.629.561
Tilgang.....	1.397.295
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>11.026.856</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	17.424.207
Årets værdireguleringer.....	-451.063
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>16.973.144</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>28.000.000</b>

Ejendommene består af to udlejningsejendomme i Aarhus C, som primært består af boliglejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 2 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 1.350 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 480 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aarhus C.

## Egenkapital

2

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Anpartsselskabet af 10. juni 1997</b>		
Egenkapital 1. januar.....	4.506.698	4.189.392
Årets resultatandel.....	67.971	144.566
Indskud.....	250.000	150.000
Regulering udskudt skat.....	22.741	22.741
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>4.847.410</b>	<b>4.506.699</b>
<b>ApS SM nr. 80</b>		
Egenkapital 1. januar.....	4.506.698	4.189.392
Årets resultatandel.....	59.593	144.566
Indskud.....	250.000	150.000
Regulering udskudt skat.....	22.741	22.741
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>4.839.032</b>	<b>4.506.699</b>
<b>Samlet egenkapital 31. december.....</b>	<b>9.686.442</b>	<b>9.013.398</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	14.060.477	14.067.962	0	13.340.502	
Huslejedeposita.....	428.974	464.271	0	464.271	
Forudbetalt leje.....	123.452	112.701	0	112.701	
	<b>14.612.903</b>	<b>14.644.934</b>	<b>0</b>	<b>13.917.474</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.068 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 28.000 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. juni 1997 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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 salgskostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Regulering af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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