



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 30. april 2024

Jan 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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S c/o NewSec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 19 28 13 37 Stiftet: 1. januar 1996 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Hans Vestergaard Jan Børjesson
Interessenter	Anpartsselskabet af 10. juni 1997 ApS SM nr. 80
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 24. april 2024

Daglig ledelse:

Hans Vestergaard

Jan Børjesson

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 24. april 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 15.637 tkr. primært grundet en negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 16.000 tkr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold, der har forøget afkastkravet i markedet.

Som følge heraf, er egenkapitalen tabt. Ledelsen forventer at egenkapital igen bliver positiv via egen indtjening og ved et løft af ejendomsmarkedet de kommende år.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.387.154	1.100.672
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-16.000.000	0
DRIFTSRESULTAT		-14.612.846	1.100.672
Finansielle indtægter.....		0	674.105
Finansielle omkostninger.....		-1.023.700	-360.387
ÅRETS RESULTAT		-15.636.546	1.414.390
RESULTATFORDELING			
Anpartsselskabet af 10. juni 1997.....		-7.818.273	707.195
ApS SM nr. 80.....		-7.818.273	707.195
RESULTATFORDELING I ALT		-15.636.546	1.414.390

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		30.000.000	46.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	30.000.000	46.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.000.000	46.000.000
Andre tilgodehavender.....		18.949	19.406
Periodeafgrænsningsposter.....		24.595	21.264
Tilgodehavender.....		43.544	40.670
Likvide beholdninger.....		139.711	974.432
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		183.255	1.015.102
AKTIVER.....		30.183.255	47.015.102
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		-1.087.688	11.972.572
Udskudt skat.....		4.547.585	8.023.870
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.547.585	8.023.870
Obligationslån.....		25.585.569	25.851.909
Huslejedeposita.....		547.262	523.500
Forudbetalt leje.....		101.622	126.429
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	26.234.453	26.501.838
Obligationslån.....		295.433	335.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.382	41.198
Anden gæld.....		148.090	139.820
Kortfristede gældsforpligtelser.....		488.905	516.822
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		26.723.358	27.018.660
PASSIVER.....		30.183.255	47.015.102
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringseje domme
Kostpris 1. januar 2023.....	11.391.652
Kostpris 31. december 2023.....	11.391.652
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	34.608.348
Årets værdireguleringer.....	-16.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	18.608.348
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	30.000.000

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

	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	30.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-16.000.000

Ejendommene består af udlejningsejendomme i Aarhus C, som består af både boliglejemål og erhvervslejemål. Ejendommen ligger på et hjørne og er opdelt i 4 småhuse.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.500 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.092 tkr. svarende til 1.551 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 572 tkr. samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,00 % for kontor- og retaillejemål og 4,25% for boliglejemål, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ejendomme i Aarhus C.

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 +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -1.475 tkr. og +1.641 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Obligationslån.....	25.881.002	295.433	24.279.475	26.187.713	
Huslejedeposita.....	547.262	0	547.262	523.500	
Forudbetalt leje.....	101.622	0	101.622	126.429	
	26.529.886	295.433	24.928.359	26.837.642	
<p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje og prioritetsgæld.</p> <p>Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares 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 reguleret med pristalsreguleringen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					3
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.208 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 30.000 tkr.</p>					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					4
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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, operationelle leasingomkostninger 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.

Skat af årets resultat

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.