



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 I/S
(EJENDOMMENE NØRREGADE 45-49, PARADISGADE 10-14, 8000 AARHUS C)**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 17. april 2020

Jan Børjesson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	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 Banegårdspladsen 20A 8000 Aarhus
	CVR-nr.: 19 28 13 37 Stiftet: 1. januar 1996 Hjemsted: 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 Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 9. april 2020

Daglig ledelse:

Hans Vestergaard

Jan Børjesson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

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

Vi har udført review af årsregnskabet for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 9. april 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.154.646	1.112.612
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-135.860
DRIFTSRESULTAT		1.154.646	976.752
Finansielle omkostninger.....		-217.221	-239.768
ÅRETS RESULTAT		937.425	736.984
RESULTATFORDELING			
Anpartsselskabet af 10. juni 1997.....		469.512	369.292
ApS SM nr. 80.....		467.913	367.692
RESULTATFORDELING I ALT		937.425	736.984

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomme.....		28.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	28.000.000	28.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		28.000.000	28.000.000
Andre tilgodehavender.....		49.794	59.114
Periodeafgrænsningsposter.....		89.183	81.698
Tilgodehavender.....		138.977	140.812
Likvider.....		1.177.697	949.043
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.316.674	1.089.855
AKTIVER.....		29.316.674	29.089.855
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	2	10.506.077	10.468.906
Udskudt skat.....		3.986.824	3.886.571
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.986.824	3.886.571
Kreditinstitutter.....		14.082.933	14.075.448
Huslejedeposita.....		469.468	425.429
Forudbetalt leje.....		103.929	99.351
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	14.656.330	14.600.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.546	1.973
Anden gæld.....		128.897	132.177
Kortfristede gældsforpligtelser.....		167.443	134.150
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.823.773	14.734.378
PASSIVER.....		29.316.674	29.089.855
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	11.162.716
Kostpris 31. december 2019.....	11.162.716
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	16.837.284
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	16.837.284
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	28.000.000

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 investeringsejendommenes 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. 1.450 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 646 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, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boliglejemål i Aarhus C.

Egenkapital

2

	2019 kr.	2018 kr.
Anpartsselskabet af 10. juni 1997		
Egenkapital 1. januar.....	5.239.443	4.847.410
Årets resultatandel.....	469.512	369.292
Hævninger.....	-404.990	0
Regulering udskudt skat.....	-50.127	22.741
Egenkapital 31. december.....	5.253.838	5.239.443
ApS SM nr. 80		
Egenkapital 1. januar.....	5.229.463	4.839.030
Årets resultatandel.....	467.913	367.692
Hævninger.....	-395.010	0
Regulering udskudt skat.....	-50.127	22.741
Egenkapital 31. december.....	5.252.239	5.229.463
Samlet egenkapital 31. december.....	10.506.077	10.468.906

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						3
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Kreditinstitutter	14.082.933	0	14.243.480	14.075.448	0	
Huslejedeposita.....	469.468	0	469.468	425.429	0	
Forudbetalt leje.....	103.929	0	130.928	99.351	0	
	14.656.330	0	14.843.876	14.600.228	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.242 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 28.000 tkr.						
 Medarbejderforhold						5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S for 2019 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

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.

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

Investeringsaktiver 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.