



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 7. april 2022

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 Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 4. april 2022

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 2021 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 4. april 2022

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 er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.025.345	1.401.918
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		891.207	16.879.856
DRIFTSRESULTAT		1.916.552	18.281.774
Finansielle omkostninger.....		-208.970	-200.207
ÅRETS RESULTAT		1.707.582	18.081.567
RESULTATFORDELING			
Anpartsselskabet af 10. juni 1997.....		853.791	9.040.784
ApS SM nr. 80.....		853.791	9.040.783
RESULTATFORDELING I ALT		1.707.582	18.081.567

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		46.000.000	45.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	46.000.000	45.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		46.000.000	45.000.000
Andre tilgodehavender.....		9.800	10.206
Periodeafgrænsningsposter.....		20.656	117.006
Tilgodehavender.....		30.456	127.212
Likvider.....		0	1.090.589
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		30.456	1.217.801
AKTIVER.....		46.030.456	46.217.801
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		23.499.263	23.508.135
Udskudt skat.....		7.982.789	7.766.335
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.982.789	7.766.335
Kreditinstitutter.....		13.239.435	13.710.515
Huslejedeposita.....		491.688	499.450
Forudbetalt leje.....		117.604	112.405
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	13.848.727	14.322.370
Prioritetsgæld.....		490.866	379.904
Gæld til pengeinstitutter.....		34.459	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		109.044	43.805
Anden gæld.....		65.308	197.252
Kortfristede gældsforpligtelser.....		699.677	620.961
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.548.404	14.943.331
PASSIVER.....		46.030.456	46.217.801
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	11.282.860
Tilgang.....	108.792
Kostpris 31. december 2021.....	11.391.652
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	33.717.141
Årets værdireguleringer.....	891.207
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	34.608.348
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	46.000.000

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

	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	46.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	891.207

Ejendommene består af udlejningsejendomme i Aarhus C, som består af både boliglejemål og erhvervslejemål. Ejendommen ligger på et hjørne og er opdelt i 4 opgange. 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 1.774 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.100 tkr. svarende til 1.557 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 326 tkr. samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4 % for kontorlejemål, 4,25 % for retail og 3,5% 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. -2.573 tkr. og +3.606 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Kreditinstitutter.....	13.730.301	490.866	11.519.463	14.090.419	
Huslejedeposita.....	491.688	0	491.688	499.450	
Forudbetalt leje.....	117.604	0	117.604	112.405	
	14.339.593	490.866	12.128.755	14.702.274	
<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, 13.924 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 46.000 tkr.</p>					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					4
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S for 2021 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

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.