



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 13. april 2021

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 Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	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 2020 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 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 8. april 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 8. 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 Nørregade 45-49 og Paradisgade 10-14.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 18.082 tkr. og er primært påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendom på 16.880 tkr.

Ledelsen har foretaget en revurdering af skønnet omkring driftsafkastet ifm. værdisætning af investeringsejendommen. Som følge af en positiv udvikling omkring udskiftning af ejendommens lejere på ældre kontrakter, samt den generelle positive markedsudvikling i Aarhus C, herunder specielt vedrørende boliglejemål, indregnes der i år et højere lejepotentiale i den afkastbaserede model, ligesom der i 2020 er realiseret et væsentligt højere niveau end sidste år. Ledelsen har ligeledes tilpasset sine skøn vedrørende tomgang og udlejningsomkostninger grundet fuld udlejning og positiv udvikling i genudlejningen. Afkastkravet følger markedets udvikling, og er gennemsnitligt 0,35%-point lavere end sidste år. Som følge af disse forhold, opskrives ejendommen i 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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.401.918	1.154.646
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		16.879.856	0
DRIFTSRESULTAT		18.281.774	1.154.646
Finansielle omkostninger.....		-200.207	-217.221
ÅRETS RESULTAT		18.081.567	937.425
RESULTATFORDELING			
Anpartsselskabet af 10. juni 1997.....		9.040.784	469.512
ApS SM nr. 80.....		9.040.783	467.913
RESULTATFORDELING I ALT		18.081.567	937.425

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		45.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	45.000.000	28.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		45.000.000	28.000.000
Andre tilgodehavender.....		10.206	49.794
Periodeafgrænsningsposter.....		117.006	89.183
Tilgodehavender.....		127.212	138.977
Likvider.....		1.090.589	1.177.697
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.217.801	1.316.674
AKTIVER.....		46.217.801	29.316.674
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		23.508.135	10.506.077
Udskudt skat.....		7.766.335	3.986.824
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.766.335	3.986.824
Kreditinstitutter.....		13.710.515	14.082.933
Huslejedeposita.....		499.450	469.468
Forudbetalt leje.....		112.405	103.929
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	14.322.370	14.656.330
Prioritetsgæld.....		379.904	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.806	38.546
Anden gæld.....		197.251	128.897
Kortfristede gældsforpligtelser.....		620.961	167.443
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.943.331	14.823.773
PASSIVER.....		46.217.801	29.316.674
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	11.162.716
Tilgang.....	128.894
Afgang.....	-8.750
Kostpris 31. december 2020.....	11.282.860
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	16.837.284
Årets værdireguleringer.....	16.879.856
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	33.717.140
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	45.000.000

Dagsværdi for investeringsejendom

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 1.820 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.114 tkr. svarende til 1.589 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 304 tkr. samt en gennemsnitlig udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,25 % for kontorlejemål, 4,75 % for retail og 3,75 % 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.

Ledelsen har foretaget en revurdering af skønnet omkring driftsafkastet ifm. værdisætning af investeringsejendommen. Som følge af en positiv udvikling omkring udskiftning af ejendommens lejere på ældre kontrakter, samt den generelle positive markedsudvikling i Aarhus C, herunder specielt vedrørende boliglejemål, indregnes der i år et højere lejepotentiale i den afkastbaserede model, ligesom der i 2020 er realiseret et væsentligt højere niveau end sidste år. Ledelsen har ligeledes tilpasset sine skøn vedrørende tomgang og udlejningsomkostninger grundet fuld udlejning og positiv udvikling i genudlejningen. Afkastkravet følger markedets udvikling, og er gennemsnitligt 0,35%-point lavere end sidste år. Som følge af disse forhold, opskrives ejendommen i år.

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. -3.086 tkr. og +2.489 tkr.

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

	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2020.....	45.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	16.879.856

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					1
Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Kreditinstitutter.....	14.090.419	379.904	11.666.823	14.082.933	
Huslejedeposita.....	499.450	0	499.450	469.468	
Forudbetalt leje.....	112.405	0	112.405	103.929	
	14.702.274	379.904	12.278.678	14.656.330	
<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, 14.242 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 45.000 tkr.</p>					
			2020	2019	
Medarbejderforhold					4
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</p>					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Sm nr 80 og Anpartsselskabet af 10. Juni 1997 I/S for 2020 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 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.

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.