



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

APS KBUS 17 NR. 2780
PARALLELVEJ 11, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2021

Jens Jørgen Calundan

CVR-NR. 27 37 39 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ApS KBUS 17 nr. 2780 Parallelvej 11 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 27 37 39 76 Stiftet: 30. september 2003 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Jørgen Calundan
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokat Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2. th. 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for ApS KBUS 17 nr. 2780.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 10. juli 2021

Direktion:

Jens Jørgen Calundan

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ApS KBUS 17 nr. 2780

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS KBUS 17 nr. 2780 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Frederikshavn, den 10. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24638

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje fast ejendom samt eje kapitalandele i associerede virksomheder.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Investeringsejendommene er ejet gennem associerede selskaber.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		43.484	-35.397
Af- og nedskrivninger.....		0	-2.311
DRIFTSRESULTAT		43.484	-37.708
Indtægter kapitalandele i associerede virksomheder.....		4.419.128	519.394
Finansielle indtægter.....		104.969	20.095
Finansielle omkostninger.....		-32.293	-8.747
RESULTAT FØR SKAT		4.535.288	493.034
Skat af årets resultat.....	1	-16.733	5.801
ÅRETS RESULTAT		4.518.555	498.835
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		113.000	110.600
Henlæggelser til reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode.....		4.419.128	519.394
Overført resultat.....		-13.573	-131.159
I ALT		4.518.555	498.835

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		0	462.419
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	462.419
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		7.602.722	3.483.594
Finansielle anlægsaktiver.....	3	7.602.722	3.483.594
ANLÆGSAKTIVER.....		7.602.722	3.946.013
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		4.029.578	1.624.613
Udskudt skatteaktiv.....		0	16.073
Andre tilgodehavender.....		0	6.815
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.340	4.000
Tilgodehavender.....		4.032.918	1.651.501
Likvide beholdninger.....		737.940	2.621.778
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.770.858	4.273.279
AKTIVER.....		12.373.580	8.219.292
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode.....		6.902.722	2.783.594
Overført resultat.....		4.558.018	4.271.590
Foreslået udbytte.....		113.000	110.600
EGENKAPITAL.....		11.698.740	7.290.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.501	34.212
Gæld til selskabsdeltager og ledelse.....		652.339	878.996
Anden gæld.....		0	10.500
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4.800
Kortfristede gældsforpligtelser.....		674.840	928.508
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		674.840	928.508
PASSIVER.....		12.373.580	8.219.292
Eventualposter mv.	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskr. efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	663.636	4.271.591	110.600	5.170.827
Praksisændringer.....		2.119.958			2.119.958
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020..	125.000	2.783.594	4.271.591	110.600	7.290.785
Forslag til resultatdisponering.....		4.419.128	-13.573	113.000	4.518.555
Ordinært udbytte.....				-110.600	-110.600
Modtaget udbytte.....		-300.000	300.000		0
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	6.902.722	4.558.018	113.000	11.698.740

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	660	0	1
Regulering af udskudt skat.....	16.073	-5.801	
	16.733	-5.801	
 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2020.....		504.130	
Afgang.....		-504.130	
Kostpris 31. december 2020.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		41.711	
Praksisændring primo, afskrivninger.....		-41.711	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		0	
Praksisændring primo, dagsværdi.....		-41.711	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		41.711	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		0	
 Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i associerede virksomheder	3
Kostpris 1. januar 2020.....		700.000	
Kostpris 31. december 2020.....		700.000	
Værdireguleringer 1. januar 2020.....		663.636	
Praksisændring primo, dagsværdi.....		2.119.958	
Udloddet resultat		-300.000	
Årets værdireguleringer		4.419.128	
Værdireguleringer 31. december 2020.....		6.902.722	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		7.602.722	

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)	
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)	3
Navn og hjemsted	
	Egenkapital
	Årets resultat
	Ejerandel
Danmarksgade 75A, Frederikshavn ApS, Frederikshavn Kommune.....	14.022.587
Bratten Apartments ApS, Frederikshavn Kommune.....	1.123.587
Omberegning af kostpris på ejendomme til dagsværdimetode,	59.266
	8.792.923
	11.605
	33.726
	50 %
	50 %
	50 %
 Eventualposter mv.	 4
Eventualforpligtelser	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS' medlem- værende med pengeinstitut.	
	2020
	2019
Medarbejderforhold	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1
	1
	5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS KBUS 17 nr. 2780 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomme ejet gennem associerede selskaber indregnet efter indre værdis metode, var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2020 udgør en forøgelse af årets resultat før og efter skat med ca. 3.970 tkr. som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med ca. 6.090 tkr. For 2019 er årets resultat før og efter skat forøget med 137 tkr. Balancesummen primo er forøget med 1.983 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er forøget med 2.120 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 968 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter for perioden, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 anskaffessummen 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.