



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 GAMMEL MUNKEGADE 1, AARHUS C

C/O 30781 NEWSEC PAM DENMARK A/S, LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2023

Hans Vestergaard

CVR-NR. 33 16 06 58

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C c/o 30781 Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 33 16 06 58
	Stiftet: 21. september 2010
	Kommune: Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jette Vestergaard, formand Cato Vestergaard Hans Vestergaard
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. april 2023

Direktion:

Hans Vestergaard

Bestyrelse:

Jette Vestergaard
Formand

Cato Vestergaard

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en blandet ejendom.

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 selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		940.568	1.002.535
Personaleomkostninger.....	1	-32.894	-52.245
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.380.840	15.266.249
DRIFTSRESULTAT		2.288.514	16.216.539
Finansielle indtægter.....	2	5.900	4.243
Finansielle omkostninger.....	3	-334.860	-276.054
RESULTAT FØR SKAT		1.959.554	15.944.728
Skat af årets resultat.....		-431.102	-3.507.840
ÅRETS RESULTAT		1.528.452	12.436.888
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.528.452	12.436.888
I ALT		1.528.452	12.436.888

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		49.200.000	47.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	49.200.000	47.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.200.000	47.000.000
Tilgodehavender fra salg.....		0	60.623
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		159.999	178.300
Andre tilgodehavender.....		314.106	515.916
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		69.712	0
Periodeafgrænsningsposter.....		34.526	30.131
Tilgodehavender.....	5	578.343	784.970
Likvider.....		998	336.815
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		579.341	1.121.785
AKTIVER.....		49.779.341	48.121.785
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		14.008.578	12.480.127
EGENKAPITAL.....		14.058.578	12.530.127
Hensættelse til udskudt skat.....		4.058.567	3.557.753
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.058.567	3.557.753
Prioritetsgæld.....		20.529.951	21.009.009
Deposita og forudbetalt husleje.....		655.429	623.822
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	21.185.380	21.632.831
Prioritetsgæld.....		540.327	819.328
Gæld til pengeinstitutter.....		125.094	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		239.245	87.608
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.497.578	9.436.513
Selskabsskat.....		0	22.729
Anden gæld.....		74.572	34.896
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.476.816	10.401.074
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		31.662.196	32.033.905
PASSIVER.....		49.779.341	48.121.785
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	12.480.126	12.530.126
Forslag til resultatdisponering.....		1.528.452	1.528.452
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	14.008.578	14.058.578

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	32.894	52.245	
	32.894	52.245	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.428	1.676	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.472	2.567	
	5.900	4.243	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	185.754	197.018	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	149.106	79.036	
	334.860	276.054	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		31.630.646	
Tilgang.....		819.160	
Kostpris 31. december 2022.....		32.449.806	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		15.369.354	
Årets værdireguleringer.....		1.380.840	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		16.750.194	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		49.200.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Blandede ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		49.200.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.380.840	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus C. Der er tale om en blandet benyttet ejendom. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 98,5% for boligenheder og på 100% for erhvervslejemål.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 3,38% på boliglejemålene, 4,25% på retaillejemålene og 4% på kontorlejemålene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på hhv. 3,38%, 4% og 4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus C. Den årlige leje er forventeligt ca. 2.122 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 391.034 tkr.

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. -3.803 tkr. og +3.292 tkr.

Tilgodehavender med forfald senere end et år

5

Indestående i Grundejernes Investeringsfond udgør 254 tkr., og forventes at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommen.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	21.070.278	540.327	18.235.959	21.828.337
Deposita og forudbetalt husleje.....	655.429	0	655.429	623.822
	21.725.707	540.327	18.891.388	22.452.159

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje samt prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita leje ved fraflytning modsvarer 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.

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 10. juni 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 21.184 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 49.200 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Gammel Munkegade 1, Aarhus C for 2022 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.