

Montanagade 38 ApS

Vestergade 49, 2. tv, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 34 05 94 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.11.20

Kasper Brinch Villumsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Montanagade 38 ApS
Vestergade 49, 2. tv
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 34 05 94 03
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Direktør Kasper Brinch Villumsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 for Montanagade 38 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aarhus C, den 2. november 2020

Direktionen

Kasper Brinch Villumsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Montanagade 38 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Montanagade 38 ApS for regnskabsåret 01.05.19 - 30.04.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 2. november 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33690

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje en grund og anden hermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.19 - 30.04.20 udviser et resultat på DKK 2.735.297 mod DKK 780.228 for tiden 01.05.18 - 30.04.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.613.280.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttoresultat	708.537	-48.334
Resultat før dagsværdireguleringer	708.537	-48.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.406.460	904.490
Resultat af primær drift	4.114.997	856.156
Finansielle omkostninger	-689.713	-75.928
Resultat før skat	3.425.284	780.228
Skat af årets resultat	-689.987	0
Årets resultat	2.735.297	780.228
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.735.297	780.228
I alt	2.735.297	780.228

AKTIVER		30.04.20	30.04.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	34.000.000	13.500.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	34.000.000	13.500.000
	Anlægsaktiver i alt	34.000.000	13.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.251	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	190.552	190.552
	Andre tilgodehavender	53.583	0
	Tilgodehavender i alt	246.386	190.552
	Likvide beholdninger	6.596	58.404
	Omsætningsaktiver i alt	252.982	248.956
	Aktiver i alt	34.252.982	13.748.956

PASSIVER		30.04.20	30.04.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	2.533.280	-202.017
	Egenkapital i alt	2.613.280	-122.017
	Hensættelser til udskudt skat	689.987	0
	Hensatte forpligtelser i alt	689.987	0
2	Gæld til realkreditinstitutter	18.491.735	7.028.745
2	Anden gæld	11.053.259	5.772.886
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.544.994	12.801.631
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	314.864	88.190
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	47.096	124.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	19.634
	Deposita	522.430	56.500
	Anden gæld	515.331	780.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.404.721	1.069.342
	Gældsforpligtelser i alt	30.949.715	13.870.973
	Passiver i alt	34.252.982	13.748.956

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.19 - 30.04.20			
Saldo pr. 01.05.19	80.000	-202.017	-122.017
Forslag til resultatdisponering	0	2.735.297	2.735.297
Saldo pr. 30.04.20	80.000	2.533.280	2.613.280

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.19	12.623.340
Tilgang i året	17.065.710
Kostpris pr. 30.04.20	29.689.050
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.19	904.490
Dagsværdireguleringer i året	3.406.460
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.20	4.310.950
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.20	34.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for to af investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for disse to ejendomme er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.081 og et afkastkrav på 2,75-4,32%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Til fastsættelse af dagsværdien af grunden, har selskabet anvendt en kvm-betragtning i forhold til et salgsprospekt for en nærliggende grund.

Selskabets sidste ejendom er værdiansat ud fra forventet salgspris som projektejendom.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.20	Gæld i alt 30.04.19
Gæld til realkreditinstitutter	314.864	17.439.337	18.806.599	7.116.935
Anden gæld	0	0	11.053.259	5.772.886
I alt	314.864	17.439.337	29.859.858	12.889.821

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.807 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.594.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, optaget i ApS SMBK nr. 1777, t.DKK 3.530, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.594.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.