



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

TERRASSEHUSET SØBORG HOVEDGADE APS
C/O NEWSEC DATEA A/S 34450, SKANDERBORGVEJ 277 1., 8260 VIBY J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

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

Martin Schubert

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS c/o Newsec Datea A/S 34450 Skanderborgvej 277 1. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 06 71 01 Stiftet: 15. august 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Marcus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Advokat	Innova advokatfirma Mindet 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2021

Direktion:

Anders Marcus

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 17. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme beliggende på Søborg Hovedgade.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets positive resultat ender på et forventet niveau.

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		8.689.800	7.738.832
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.177.331	21.405.303
DRIFTSRESULTAT		9.867.131	29.144.135
Andre finansielle indtægter.....	1	4.422	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.908.260	-3.058.681
RESULTAT FØR SKAT		6.963.293	26.085.454
Skat af årets resultat.....	3	-1.531.924	-5.738.800
ÅRETS RESULTAT		5.431.369	20.346.654
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.500.000	2.102.953
Overført resultat.....		931.369	18.243.701
I ALT		5.431.369	20.346.654

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		229.177.332	228.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	229.177.332	228.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		229.177.332	228.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.759	162.972
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.929.627	0
Andre tilgodehavender.....		16.801	25.606
Periodeafgrænsningsposter.....		0	37.272
Tilgodehavender.....		7.980.187	225.850
Likvide beholdninger.....		1.090.877	8.082.189
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.071.064	8.308.039
AKTIVER.....		238.248.396	236.308.039

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		60.238.632	59.307.263
Forslag til udbytte.....		4.500.000	2.102.953
EGENKAPITAL.....		65.138.632	61.810.216
Hensættelse til udskudt skat.....		20.963.731	20.556.924
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		20.963.731	20.556.924
Ansvarlig lånekapital.....		25.000.000	25.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		119.059.107	121.190.576
Anden gæld.....		4.052.534	3.871.181
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	148.111.641	150.061.757
Prioritetsgæld.....		2.100.443	2.065.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		217.081	162.839
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	352.953
Selskabsskat.....		1.125.117	881.842
Anden gæld.....		573.001	356.278
Periodeafgrænsningsposter.....		18.750	60.122
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.034.392	3.879.142
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		152.146.033	153.940.899
PASSIVER.....		238.248.396	236.308.039
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	400.000	59.307.263	2.102.953	61.810.216
Forslag til resultatdisponering.....		931.369	4.500.000	5.431.369
Betalt udbytte.....			-2.102.953	-2.102.953
Egenkapital 31. december 2020.....	400.000	60.238.632	4.500.000	65.138.632

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.422	0	
	4.422	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.908.260	3.058.681	
	2.908.260	3.058.681	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.125.117	881.842	
Regulering af udskudt skat.....	406.807	4.856.958	
	1.531.924	5.738.800	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		140.143.017	
Kostpris 31. december 2020.....		140.143.017	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		87.856.985	
Årets værdireguleringer.....		1.177.330	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		89.034.315	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		229.177.332	

Ejendommen er en blandet ejendom med bolig, P-pladser og erhverv. Erhvervsdelen består af kontor og retail. Af lejeindtægten udgør ca. 16 - 17 % erhverv. Ejendommen er opført i 2017 og er beliggende 2860 Søborg.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdien pr. 31/12 2020 er opgjort i nedennævnte nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 8.701 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 9.973 tkr. svarende til 1.548 kr. pr. kvadratmeter (1.488 kr. for bolig og 1.697 kr. for erhverv, P-plads pr. P-plads 4-5 tkr.), årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.272 tkr. samt en udlejningsprocent på 98 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav for bolig på 3,75 % og for erhverv og P-pladser på 4,50 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav udgør 3,86 %. Afkastkravene svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende nye ejendomme i Søborg.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 3.791 tkr. indgår i dagsværdien.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					4
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	121.159.550	2.100.443	110.602.404	123.255.684	
Ansvarlig lånekapital.....	25.000.000	0	25.000.000	25.000.000	
Anden gæld.....	4.052.534	0	4.052.534	3.871.181	
	150.212.084	2.100.443	139.654.938	152.126.865	

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, prioritetsgæld og ansvarlig lånekapital.

Anden gæld består af huslejedeposita og forudbetalt leje. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Der forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Den ansvarlige lånekapital er efterstillet låntagers øvrige kreditorer.

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

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 Konkenton Søborg Hovedgade A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 121.588 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 229.177 tkr.

Der er i ejendommen stiftet 3 ejerpantebreve på samlet 12.000 tkr. Ejerpantebrevene er i selskabets behold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS 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

Nettoomsætning

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 salg, reklame, administration, tab på debitorer 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Den beregnede værdi tillægges deposita og forudbetalt husleje.

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 salgskomkostninger 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.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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