



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2022

Kenneth Klitgaard Sørensen

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.....	14-15

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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Marcus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. februar 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 20. februar 2022

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.

Der er optaget nye lån i ejendommen i 2021, hvilket har medført meromkostninger på 5,3 mio. kr., som er ekstraordinær, som følge af kurstab på indfrielse af tidligere lån.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.420.141	8.689.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.031.953	1.177.331
DRIFTSRESULTAT		17.452.094	9.867.131
Andre finansielle indtægter.....	1	25.061	4.422
Andre finansielle omkostninger.....		-8.069.812	-2.908.260
RESULTAT FØR SKAT		9.407.343	6.963.293
Skat af årets resultat.....	2	-2.069.718	-1.531.924
ÅRETS RESULTAT		7.337.625	5.431.369
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.750.000	4.500.000
Overført resultat.....		5.587.625	931.369
I ALT		7.337.625	5.431.369

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		238.150.410	229.177.332
Materielle anlægsaktiver.....	3	238.150.410	229.177.332
ANLÆGSAKTIVER.....		238.150.410	229.177.332
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	33.759
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	7.929.627
Andre tilgodehavender.....		2.959.188	16.801
Tilgodehavender.....		2.959.188	7.980.187
Likvide beholdninger.....		1.921.049	1.090.877
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.880.237	9.071.064
AKTIVER.....		243.030.647	238.248.396

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		65.826.258	60.238.632
Forslag til udbytte.....		1.750.000	4.500.000
EGENKAPITAL.....		67.976.258	65.138.632
Hensættelse til udskudt skat.....		23.033.449	20.963.731
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		23.033.449	20.963.731
Ansvarlig lånekapital.....		0	25.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		144.751.113	119.059.107
Anden gæld.....		4.217.785	4.052.534
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	148.968.898	148.111.641
Prioritetsgæld.....		2.332.598	2.100.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		213.903	217.081
Selskabsskat.....		0	1.125.117
Anden gæld.....		486.791	573.001
Periodeafgrænsningsposter.....		18.750	18.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.052.042	4.034.392
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		152.020.940	152.146.033
PASSIVER.....		243.030.647	238.248.396
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	400.000	60.238.633	4.500.000	65.138.633
Forslag til resultatdisponering.....		5.587.625	1.750.000	7.337.625
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-4.500.000	-4.500.000
Egenkapital 31. december 2021.....	400.000	65.826.258	1.750.000	67.976.258

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	25.061	4.422	
	25.061	4.422	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	1.125.117	
Regulering af udskudt skat.....	2.069.718	406.807	
	2.069.718	1.531.924	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		140.143.017	
Afgang.....		-58.875	
Kostpris 31. december 2021.....		140.084.142	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		89.034.316	
Årets værdireguleringer.....		9.031.952	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		98.066.268	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		238.150.410	

Ejendommen er en blandet ejendom med bolig, P-pladser og erhverv. Erhvervsdelen består af kontor og retail. Af lejeindtægten udgør ca. 16 % 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 2021 er opgjort i nedennævnte nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 9.021 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 10.329 tkr. svarende til 1.554 kr. pr. kvm. for bolig med en udlejningsprocent på 99 % og 1.799 kr. pr. kvm. for erhverv med en udlejningsprocent på 100 % samt P-plads med en gennemsnitlig leje på 2-3 tkr. med en udlejningsprocent på 50 %, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.308 tkr.

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 4.187 tkr. indgår i dagsværdien.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	0	0	0	25.000.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	147.083.711	2.332.598	135.091.479	121.159.550	
Anden gæld.....	4.217.785	0	4.217.785	4.052.534	
	151.301.496	2.332.598	139.309.264	150.212.084	
<p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld.</p> <p>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.</p>					
Eventualposter mv.					5
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Søborg Hovedgade A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 147.084 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 238.150 tkr.</p>					
Særlige poster					7
		2021		2020	
		kr.		kr.	
Omkostninger og kurstab ved indfrielse af lån.....		5.303.193		0	
		5.303.193		0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Terrassehuset Søborg Hovedgade ApS for 2021 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 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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