

## North&South Properties ApS

Rønbjergvej 14, 7240 Risskov

CVR-nr. 36 92 29 23

### Årsrapport for 2020/21

6. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. august 2021

---

Carolina Von Essen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 for North&South Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. august 2021

### Direktionen

Carolina Von Essen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i North&South Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for North&South Properties ApS for regnskabsåret 2020/21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 30. august 2021

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	North&South Properties ApS Rønbjergvej 14 7240 Risskov
	CVR-nr.: 36 92 29 23
	Stiftet: 15. juni 2015
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. april til 31. marts
<b>Direktionen</b>	Carolina Von Essen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investering og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>421.635</b>	<b>491.111</b>
Personaleomkostninger	1	-43.401	-71.329
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-9.971	13.565
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>368.263</b>	<b>433.347</b>
Andre finansielle indtægter		358	0
Andre finansielle omkostninger		-150.794	-142.535
<b>Resultat før skat</b>		<b>217.827</b>	<b>290.812</b>
Skat af årets resultat	2	-47.959	-63.979
<b>Årets resultat</b>		<b>169.868</b>	<b>226.833</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		169.868	226.833
		<b>169.868</b>	<b>226.833</b>

## Balance pr. 31. marts

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		11.735.267	11.745.238
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.735.267</b>	<b>11.745.238</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.735.267</b>	<b>11.745.238</b>
Andre tilgodehavender		0	3.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>3.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>343.907</b>	<b>853.061</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>343.907</b>	<b>856.461</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.079.174</b>	<b>12.601.699</b>

### Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		826.317	656.449
<b>Egenkapital</b>		<b>876.317</b>	<b>706.449</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	27.031	29.224
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.031</b>	<b>29.224</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.051.400	3.054.144
Gæld til kreditinstitutter		2.618.000	2.618.000
Anden gæld		2.684.625	2.670.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.354.025</b>	<b>8.342.194</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		1.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.618	123.505
Anden gæld		2.790.783	3.400.327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.821.801</b>	<b>3.523.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.175.826</b>	<b>11.866.026</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.079.174</b>	<b>12.601.699</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		
<b>Eventualaktiver</b>	7		
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		



**Egenkapitalopgørelse 1. april - 31. marts**

	<u>Anparts kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. april	50.000	656.449	0	706.449
Årets resultat	<u>0</u>	<u>169.868</u>	<u>0</u>	<u>169.868</u>
Egenkapital pr. 31. marts	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>826.317</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>876.317</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	42.549	71.329
Andre omkostninger til social sikring	852	0
	<u>43.401</u>	<u>71.329</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.152	48.421
Regulering af udskudt skat	-2.193	15.558
	<u>47.959</u>	<u>63.979</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. marts		<u>11.735.267</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>-9.971</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 5.720.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.109.856, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør DKK 5.263.911.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.618.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør DKK 6.471.356.		
Herudover er der stillet sikkerhed overfor Ejerforeningen Frederiks Alle 28-36/Søgade 4-12 på DKK 35.000.		

## Noter til årsrapporten

### **7 Eventualaktiver**

Der er afgivet køberet til ejendommen beliggende Viborgvej 100, Aarhus V til Bykvalitet ApS.

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for North&South Properties ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter IT-omkostninger og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomsporteføljen består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Aarhus, som er anskaffet i årene 2015 - 2018. Ejendommene er beboelsesejendomme.

Ejendommene måles ved første indregning til kostpris.

Investeringssejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendomme	4,5 %
---------------------	-------

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.