

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Niels Juels Gade 49 ApS

Elmehøjvej 38

8270 Højbjerg

CVR-nr. 36 92 63 25

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 29/06 2022

Jesper Nielsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2021 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Niels Juels Gade 49 ApS

Elmehøjvej 38

8270 Højbjerg

CVR-nr.: 36 92 63 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jesper Nielsen

Thomas Bak

Revisor

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Niels Juels Gade 49 ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. juni 2022

Direktion

Jesper Nielsen

Thomas Bak

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Niels Juels Gade 49 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Niels Juels Gade 49 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 16. juni 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendommen Niels Juels Gade 49, 8200 Aarhus N.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 378.056, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.951.730.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Juels Gade 49 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter skatter og offentlige afgifter samt løbende driftsudgifter for ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

Selskabsskat og udskudt skat

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 569.620 | 543.525 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>0</u> | <u>500.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 569.620 | 1.043.525 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(84.862)</u> | <u>(105.659)</u> |
| Resultat før skat | | 484.758 | 937.866 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(106.702)</u> | <u>(206.317)</u> |
| Årets resultat | | <u>378.056</u> | <u>731.549</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>378.056</u> | <u>731.549</u> |
| | | <u>378.056</u> | <u>731.549</u> |

Balance pr. 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 15.500.000 | 15.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 15.500.000 | 15.500.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 15.500.000 | 15.500.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 119.622 |
| Andre tilgodehavender | | 3.811 | 7.373 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.871 | 8.804 |
| Tilgodehavender | | 12.682 | 135.799 |
| Likvide beholdninger | | 39.319 | 307.383 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 52.001 | 443.182 |
| Aktiver i alt | | 15.552.001 | 15.943.182 |

Balance pr. 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>7.901.730</u> | <u>7.523.673</u> |
| Egenkapital | | <u>7.951.730</u> | <u>7.573.673</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>1.621.437</u> | <u>1.620.621</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.621.437</u> | <u>1.620.621</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>2.658.528</u> | <u>2.781.398</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>2.658.528</u> | <u>2.781.398</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 123.000 | 124.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.771.654 | 3.441.820 |
| Selskabsskat | | 105.886 | 95.920 |
| Anden gæld | | <u>319.766</u> | <u>305.750</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.320.306</u> | <u>3.967.490</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.978.834</u> | <u>6.748.888</u> |
| Passiver i alt | | <u>15.552.001</u> | <u>15.943.182</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 50.000 | 7.523.674 | 7.573.674 |
| Årets resultat | 0 | 378.056 | 378.056 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 50.000 | 7.901.730 | 7.951.730 |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 65.000 | 76.700 |
| Andre finansielle omkostninger | 19.862 | 28.959 |
| | 84.862 | 105.659 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 105.886 | 206.317 |
| Årets udskudte skat | 816 | 0 |
| | 106.702 | 206.317 |

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021 | 15.500.000 |
| Kostpris 31. december 2021 | 15.500.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | 15.500.000 |

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,75 %. Afkastkrevet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 15.500 t.kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 7 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 4 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 3 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3 til 4 %. Det kan opgøres til 3,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | (0,50)% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 3,25 | 3,75 | 4,25 |
| Dagsværdi | 18.000.000 | 15.500.000 | 13.765.000 |
| Ændring i dagsværdi | 2.500.000 | 0 | (1.735.000) |

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.905.398</u> | <u>2.781.528</u> | <u>123.000</u> | <u>2.166.528</u> |
| | 2.905.398 | 2.781.528 | 123.000 | 2.166.528 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.782 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.500.