

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**Niels Juels Gade 49 ApS**

Elmehøjvej 38

8270 Højbjerg

**CVR-nr. 36 92 63 25**

**Årsrapport for 2020**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 15/02 2021

---

Jesper Nielsen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Niels Juels Gade 49 ApS  
Elmehøjvej 38  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 36 92 63 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 10. februar 2021

### Direktion

Jesper Nielsen

Thomas Bak

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Niels Juels Gade 49 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Juels Gade 49 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. februar 2021

### 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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med henblik på dagsværdien af investeringsejendomme henvises til beskrivelsen i note 1 og 4.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme. Tidligere har disse været indregnet til kostpris, men måles fremover til kostpris, da dette efter ledelsens vurdering giver et mere retvisende billede.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis og er påvirket på følgende måde:

- Årets resultat før skat øges med 50 t.kr.
- Balancesummen er forhøjet 7.103 t.kr.
- Egenkapitalen er forhøjet med 5.650 t.kr.

For 2020 er årets resultat uændret.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 731.549, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 7.573.673.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Juels Gade 49 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme. Tidligere har disse været indregnet til kostpris, men måles fremover til kostpris, da dette efter ledelsens vurdering giver et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og er påvirket på følgende måde:

- Årets resultat før skat øges med t.kr. 50.
- Balancesummen forøges med t.kr. 7.103.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 5.650.

For 2020 er årets resultat efter skat uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Ejendomsudgifter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### 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

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>543.525</b>	<b>500.824</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>500.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.043.525</b>	<b>500.824</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(105.659)</u>	<u>(139.290)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>937.866</b>	<b>361.534</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(206.317)</u>	<u>(79.178)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>731.549</b></u>	<u><b>282.356</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>731.549</u>	<u>282.356</u>
		<u><b>731.549</b></u>	<u><b>282.356</b></u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	15.500.000	15.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.500.000</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.500.000</b>	<b>15.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		119.622	144.713
Periodeafgrænsningsposter		8.804	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>128.426</b>	<b>144.713</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>307.383</b>	<b>847.747</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>435.809</b>	<b>992.460</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.935.809</b>	<b>15.992.460</b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.523.673</u>	<u>6.792.124</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.573.673</u></b>	<b><u>6.842.124</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.620.621</u>	<u>1.510.224</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.620.621</u></b>	<b><u>1.510.224</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.781.398</u>	<u>2.917.732</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.781.398</u></b>	<b><u>2.917.732</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	124.000	108.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.441.820	4.285.922
Selskabsskat		95.920	79.178
Anden gæld		<u>298.377</u>	<u>249.280</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.960.117</u></b>	<b><u>4.722.380</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.741.515</u></b>	<b><u>7.640.112</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.935.809</u></b>	<b><u>15.992.460</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	1.142.248	1.192.248
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	5.649.876	5.649.876
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	50.000	6.792.124	6.842.124
Årets resultat	0	731.549	731.549
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>7.523.673</b>	<b>7.573.673</b>

## 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	76.700	84.000
Andre finansielle omkostninger	<u>28.959</u>	<u>55.290</u>
	<b><u>105.659</u></b>	<b><u>139.290</u></b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	<u>206.317</u>	<u>79.178</u>
	<b><u>206.317</u></b>	<b><u>79.178</u></b>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>8.089.900</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>8.089.900</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	6.910.100
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>7.410.100</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>15.500.000</u></b>

## 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 ejendommens 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 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3 % - 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

	<b>Gæld</b> <b>1. januar 2020</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2020</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.025.732</u>	<u>2.905.398</u>	<u>124.000</u>	<u>2.285.398</u>
	<b><u>3.025.732</u></b>	<b><u>2.905.398</u></b>	<b><u>124.000</u></b>	<b><u>2.285.398</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.905 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 15.500.