



P/S Bagerstræde

Skolebakken 7, kl.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39802317

Årsrapport 21.08.2018 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.03.2020

Erik Wihlborg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P/S Bagerstræde
Skolebakken 7, kl.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39802317
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 21.08.2018 - 31.12.2019

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Svend Erik Christiansen
Berit Schiøttz-Christensen
Erik Wihlborg

Direktion

Erik Wihlborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21.08.2018 - 31.12.2019 for P/S Bagerstræde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 21.08.2018 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.03.2020

Direktion

Erik Wihlborg

direktør

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen

formand

Svend Erik Christiansen

Berit Schiøttz-Christensen

Erik Wihlborg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i P/S Bagerstræde

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P/S Bagerstræde for regnskabsåret 21.08.2018 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.08.2018 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Steen Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommen Bagerstræde 8-10, Aarhus.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet af og pandemien af COVID-19 er sket efter balancedagen. Det er vanskeligt at vurdere, hvilken indflydelse dette vil have på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Men på nuværende tidspunkt ses en væsentlig stigning af renteniveauet som følge af COVID-19. Selvom det forventes, at renten på et tidspunkt vil falde igen, så vil det have indflydelse for virksomhedens værdifastsættelse. Virksomhedens gæld er dog placeret i fast forrentede lån, så de kommende års omkostninger hertil påvirkes ikke. Hvis der kommer en længerevarende nedgang i samfundsøkonomien, kan det medføre pres på lejeniveauet.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		819.721
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		392.540
Driftsresultat		1.212.261
Andre finansielle omkostninger		(738.581)
Årets resultat		473.680
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		473.680
Resultatdisponering		473.680

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		33.000.000
Materielle aktiver	1	33.000.000
Anlægsaktiver		33.000.000
Andre tilgodehavender		77.631
Periodeafgrænsningsposter		15.053
Tilgodehavender		92.684
Omsætningsaktiver		92.684
Aktiver		33.092.684

Passiver

	Note	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		14.550.000
Overført overskud eller underskud		473.680
Egenkapital		15.023.680
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		14.912.176
Langfristede gældsforpligtelser	2	14.912.176
<hr/>		
Bankgæld		2.660.769
Deposita		207.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.051
Anden gæld		52.500
Kortfristede gældsforpligtelser		3.156.828
<hr/>		
Gældsforpligtelser		18.069.004
<hr/>		
Passiver		33.092.684
<hr/>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	14.550.000	0	14.550.000
Årets resultat	0	473.680	473.680
Egenkapital ultimo	14.550.000	473.680	15.023.680

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	32.607.460
Kostpris ultimo	32.607.460
Årets opskrivninger	392.540
Opskrivninger ultimo	392.540
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 3,5% pr. 31.12.2019. en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge værdien med 5,9 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.448 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme er udlejningsejendomme på samlet 1.059 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i København.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang for nogen lejemål i ejendommen. Den fastsatte værdi på 33.000 t.kr. svarer til en m²-pris på 31.162 kr.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.912.176	14.912.176
	14.912.176	14.912.176

Gæld til realkreditinstitutter er afdragsfri til og med 2027, hvorfor der ikke er oplyst en kortfristet del af gælden.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er udstedt ejerpantebrev på 3.000 t.kr. med sikkerhed i ejendommen for bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.000 t.kr. pr. 31.12.2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke fremkommer sammenligningstal i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter for udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.