

**Falstersgade 29B ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V**

CVR-nr. 40 57 29 88

**Årsrapport for
1. juli 2020 - 30. juni 2021
(Selskabets 2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 10 2021

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Falstersgade 29B ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 4. oktober 2021

Direktion:


Søren Krarup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Falstersgade 29B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Falstersgade 29B ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorerets 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.

Aarhus, den 4. oktober 2021

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Falstersgade 29B ApS
Vagtelvej 19
8210 Aarhus V

CVR nr.: 40 57 29 88

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion:

Søren Krarup

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3. 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Falstersgade 29B ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C, som blev anskaffet i 2019. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsats. Diskonteringsatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømme. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommene består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 855. Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 3,25 % er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		648.745	467.357
Værdiregulering, investeringsejendomme		338.461	3.966.726
Resultat af primær drift		987.206	4.434.083
Finansielle omkostninger	1	969.693	1.082.555
Resultat før skat		17.513	3.351.528
Skat af årets resultat	2	3.853	763.789
Årets resultat		13.660	2.587.739
Resultatdisponering			
Årets resultat		13.660	2.587.739
Overført fra tidligere år		2.587.739	0
Til disposition		2.601.399	2.587.739
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		2.601.399	2.587.739
I alt		2.601.399	2.587.739

Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>26.307.692</u>	<u>25.969.231</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>26.307.692</u>	<u>25.969.231</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.307.692</u>	<u>25.969.231</u>
Andre tilgodehavender		<u>8.944</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>8.944</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>355.633</u>	<u>467.314</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>355.633</u>	<u>467.314</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>364.577</u>	<u>467.314</u>
Aktiver i alt		<u>26.672.269</u>	<u>26.436.545</u>

Balance 30. juni

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud		2.601.399	2.587.739
Egenkapital i alt		2.641.399	2.627.739
Hensættelse til udskudt skat		767.642	763.789
Hensatte forpligtelser i alt		767.642	763.789
Gæld til realkreditinstitutter	4	16.732.248	16.983.947
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.732.248	16.983.947
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		253.455	250.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.250	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.904.643	5.489.135
Anden gæld		352.631	296.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.530.979	6.061.070
Gældsforpligtelser i alt		23.263.228	23.045.017
Passiver i alt		26.672.269	26.436.545
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
1	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	316.058
	Øvrige finansielle omkostninger	653.635
	Finansielle omkostninger i alt	1.082.555
2	Skat af årets resultat	
	Årets aktuelle skat	0
	Årets udskudte skat	3.853
	Skat af årets resultat i alt	3.853
3	Investeringsejendomme	
	Kostpris primo	22.002.505
	Årets tilgang	0
	Regulering primo	3.966.726
	Regulering til dagsværdi	338.461
	Investeringsejendomme i alt	26.307.692
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	DLR	8.258.311
	DLR	8.759.000
	Låneomkostninger	-31.608
	Overført til kortfristet gæld	-253.455
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.732.248

Af den langfristede gæld forfalder DKK 15.721.725 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 17.520 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 26.308.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant tkr. 330 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 26.308.

7 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Astheo Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.