



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PLACENTA APS**  
**PRINS PARIS ALLE 17, 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**11. MARTS - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2022

---

Kim Karlov Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 11. marts - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Placenta ApS Prins Paris Alle 17 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 42 22 75 95
	Stiftet: 11. marts 2021
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 11. marts - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Karlov Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. marts - 31. december 2021 for Placenta ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. marts - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. maj 2022

Direktion:

---

Kim Karlov Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Placenta ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Placenta ApS for regnskabsåret 11. marts - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 20. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har med overtagelse pr. 1. juli 2021 erhvervet en investeringsejendom i Aalborg. Der er således alene indregnet 6 måneders drift i indeværende årsrapport som er selskabets første.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 11. MARTS - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>203.951</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		360.625
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>564.576</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-163.534
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>401.042</b>
Skat af årets resultat.....	1	-88.219
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>312.823</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		312.823
<b>I ALT</b> .....		<b>312.823</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>12.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.400.000</b>
Andre tilgodehavender.....	3	24.531
Periodeafgrænsningsposter.....		682
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.213</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.213</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.425.213</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		600.000
Overført resultat.....		2.112.823
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.712.823</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		72.181
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>72.181</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		7.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>7.200.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.201.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.599
Selskabsskat.....		16.038
Anden gæld.....		6.740
Deposita/forudbetalt leje.....		186.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.440.209</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.640.209</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.425.213</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. marts 2021.....	600.000	1.800.000	0	2.400.000
Forslag til resultatdisponering.....			312.823	312.823
<b>Overførsler</b>				
Overført overkurs.....		-1.800.000	1.800.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>	<b>2.112.823</b>	<b>2.712.823</b>

## NOTER

	2021 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.038	
Regulering af udskudt skat.....	72.181	
	<b>88.219</b>	

<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2</b>
	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	12.039.375	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>12.039.375</b>	
Årets værdireguleringer.....	360.625	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>360.625</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>12.400.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2021.....	12.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	360.625

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Selskabets beholdning af investeringsejendomme omfatter en boligejendom bestående af lejligheder i Aalborg SØ. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet til 500 - 600 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved beregningen er anvendt et afkast i niveauet 4,25 - 4,75 %, der er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed

<b>Andre tilgodehavender</b>		<b>3</b>
------------------------------	--	----------

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	7.200.000	0	7.200.000
	<b>7.200.000</b>	<b>0</b>	<b>7.200.000</b>

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>5</b>
--	--	----------

Til sikkerhed for bankgæld på 7.200 tkr. er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.400 tkr.

## NOTER

	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Placenta ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.