

INDIA PROPERTIES APS
MARIANE THOMSENS GADE 2F 10. 3., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2022

Heine Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	India Properties ApS		
	Mariane Thomsens Gade 2F 10. 3.		
	8000 Aarhus C		
	CVR-nr.:	42 50 40 92	
	Stiftet:	29. juni 2021	
	Kommune:	Aarhus	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
Direktion	Heine Jensen		
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab		
	Kystvejen 29		
	8000 Aarhus C		

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for India Properties 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 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2022

Direktion:

Heine Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i India Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for India Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 9. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt øvrige ejendomsrelaterede investeringer og udlån.

Økonomiske aktiviteter i året

Årets resultat blev et underskud på 247.441 kr., hvilket er som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		100.308
Af- og nedskrivninger.....		-33.815
DRIFTSRESULTAT		66.493
Andre finansielle indtægter		58.912
Andre finansielle omkostninger.....	2	-442.637
RESULTAT FØR SKAT.....		-317.232
Skat af årets resultat.....	3	69.791
ÅRETS RESULTAT		-247.441
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-247.441
I ALT.....		-247.441

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.073.402
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.073.402
ANLÆGSAKTIVER.....		12.073.402
Andre tilgodehavender.....		2.903.386
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		69.791
Tilgodehavender.....		2.973.177
Likvide beholdninger.....		235.989
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.209.166
AKTIVER.....		15.282.568
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		3.468.067
EGENKAPITAL.....		3.508.067
Hensættelse til udskudt skat.....		49.349
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		49.349
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.273.972
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.273.972
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.270.861
Anden gæld.....		2.084.319
Deposita.....		96.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.451.180
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.725.152
PASSIVER.....		15.282.568
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	3.715.508	3.755.508
Forslag til resultatdisponering.....		-247.441	-247.441
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	3.468.067	3.508.067

NOTER

	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	
 Andre finansielle omkostninger		2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	74.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	368.637	
	442.637	
 Skat af årets resultat		3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-69.791	
	-69.791	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	4
Kostpris 1. januar 2021.....	12.073.402	
Kostpris 31. december 2021.....	12.073.402	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	12.073.402	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	12.073.403	

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme på i alt 342 m2 beliggende i Aarhus C.
Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdien pr 31.12 2021 er opgjort på grundlag af følgende nøgletal:

Ved beregningen af ejendommen med både erhvervslejemål og boliglejemål med et samlet areal på 131 kvm er anvendt en afkastprocent på 5%. Dagsværdien svarer til en pris pr kvm på 35.702 kr. En ændring i afkastprocenten på plus 0,5 % medfører en reduktion af dagsværdien på 457 t.kr. og en ændring i afkastprocenten på minus 0,5% medfører en forøgelse af dagsværdien på 558 t.kr.

Ved beregning af dagsværdien på beboelseslejlighed på 211 kvm er anvendt en afkastprocent på 3%. Dagsværdien svarer til en pris pr kvm på 35.054 kr. En ændring i afkastprocenten på plus 0,5 % medfører en reduktion af dagsværdien på 1.056 t.kr. og en ændring i afkastprocenten på minus 0,5% medfører en forøgelse af dagsværdien på 1.478 t.kr.

Deposita og forudbetalt leje indgår ikke i værdiansættelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.273.972	0	2.934.000	
	3.273.972	0	2.934.000	
Eventualposter mv.				6
Eventualforpligtelser				
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for INDIA HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				7
Til sikkerhed for gældsbrief på nom. 2.000 t.kr. har virksomheden deponeret ejerpantebrev på nominelt 5.500 t.kr. Ejerpantebrevet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:				
Ejendom.....			kr. 7.396.450	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 3.273 t.kr. har selskabet givet pant i selskabets ejendom, som har en bogført værdi på 4.677 t.kr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for India Properties 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

Huslejeindtægter

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 fratrasket 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.