

Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6

c/o Adlex Boligadministration A/S, Købmagergade 60, 3, 1150 København K

CVR-nr. 11 96 11 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2022.

Emilie Løfsted Hardenskou
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. marts 2022

Direktion

Mads Wallin Suhr-Hansen

Bestyrelse

Emil Schandorff Palm
Formand

Mads Wallin Suhr-Hansen

Yvonne Elisabeth Thompson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 14. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 c/o Adlex Boligadministration A/S Købmagergade 60, 3 1150 København K
	CVR-nr.: 11 96 11 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Emil Schandorff Palm, Formand Mads Wallin Suhr-Hansen Yvonne Elisabeth Thompson
Direktion	Mads Wallin Suhr-Hansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 88, Sundbyvester kvarter, beliggende Lærdalsgade 4-6, 2300 København S.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring som følge af Årsregnskabslovens § 52 stk. 2

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2021 identificeret fejl i seneste aflagte årsrapport. Fejlen vedrører indregning af investeringsejendom efter ÅRL § 38 samt indregning af årets skat og udskudt skat.

Indregning af opskrivning på investeringsejendommen med kr. 1 mio. er ved en fejl ført direkte på egenkapitalen og præsentation heraf i resultatopgørelsen mangler. Som følge heraf er årets resultat i sammenligningstallene påvirket positivt med kr. 1 mio. egenkapitalen og balancesummen er uændret som følge heraf.

Indregning og præsentation af udskudt skat er ved en fejl ikke medtaget i seneste aflagte årsrapport og har endvidere påvirkning på sammenligningstallenes primo egenkapital. Udskudt skat udgør ultimo 2020 t.kr. 4.714 og er indregnet med t.kr. 102 med positiv påvirkning på resultatet i sammenligningstallene samt med t.kr. 4.815 som regulering af primo direkte på egenkapitalen. Ændringen har en påvirkning på egenkapitalen med t.kr. 4.714 og på balancesummen med t.kr. 0.

Samlet set påvirker ovenstående rettelser resultatet positivt med t.kr. 1.102, balancesummen med t.kr. 0 og egenkapitalen med t.kr. 4.714 i sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og forsikringer mv..

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	828.000	828.000
Andre eksterne omkostninger	-713.436	-2.192.358
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	1.000.000
Bruttoresultat	1.614.564	-364.358
Øvrige finansielle omkostninger	-82.678	-307.652
Resultat før skat	1.531.886	-672.010
1 Skat af årets resultat	-335.039	101.593
Årets resultat	1.196.847	-570.417
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	716.847	0
Overføres til øvrige reserver	480.000	0
Disponeret fra overført resultat	0	-570.417
Disponeret i alt	1.196.847	-570.417

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	33.000.000	31.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.000.000</u>	<u>31.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.000.000</u>	<u>31.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.205	0
Periodeafgrænsningsposter	52.295	34.146
Tilgodehavender i alt	<u>54.500</u>	<u>34.146</u>
Likvide beholdninger	<u>354.376</u>	<u>567.342</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>408.876</u>	<u>601.488</u>
Aktiver i alt	<u>33.408.876</u>	<u>32.101.488</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	600.000	600.000
Øvrige reserver	833.722	353.722
Overført resultat	20.008.684	19.291.837
Egenkapital i alt	<u>21.442.406</u>	<u>20.245.559</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.048.539	4.713.500
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.048.539</u>	<u>4.713.500</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	6.637.285	6.915.976
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.637.285</u>	<u>6.915.976</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	215.002	149.751
Anden gæld	65.644	76.702
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>280.646</u>	<u>226.453</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.917.931</u>	<u>7.142.429</u>
Passiver i alt	<u>33.408.876</u>	<u>32.101.488</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	600.000	353.722	19.291.837	20.245.559
Henlagt af årets resultat	0	480.000	716.847	1.196.847
	<u>600.000</u>	<u>833.722</u>	<u>20.008.684</u>	<u>21.442.406</u>

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	335.039	-101.593
	335.039	-101.593
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	1.659.399	1.659.399
Kostpris 31. december 2021	1.659.399	1.659.399
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	29.840.601	28.840.601
Årets regulering til dagsværdi	1.500.000	1.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	31.340.601	29.840.601
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	33.000.000	31.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,50
Højeste afkastprocent	3,50
Laveste afkastprocent	3,50

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.852.287	7.065.727
Heraf forfalder inden for 1 år	-215.002	-149.751
	6.637.285	6.915.976
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.761.418	5.982.787

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.852 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 33.000 t.kr.

5. Eventualposter

Andre eventualforpligtelser

I ejendommen er lyst den 9. august 2017 en deklaration om tilbagebetaling af støtte af det kontante beløb DKK 847.436, som selskabet har modtaget i byfornyelsestilskud og kan kræves tilbagebetalt, såfremt ejendommen ændrer status indenfor en 20-årig periode.