



Ejendomsanpartsselskabet Q 1

Rigensgade 9, st.
1316 København K
CVR-nr. 20444916

Årsrapport 01.11.2019 - 31.10.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.03.2021

Morten Mølgaard Boll
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 31.10.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsanpartsselskabet Q 1

Rigensgade 9, st.

1316 København K

CVR-nr.: 20444916

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.11.2019 - 31.10.2020

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen, formand

Holger Brogaard Pedersen

Niels Skou

Lars-Erik Houmann Christensen

Morten Mølgaard Boll

Direktion

Morten Mølgaard Boll, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020 for Ejendomsanpartsselskabet Q 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.03.2021

Direktion

Morten Mølgaard Boll

direktør

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen

formand

Holger Brogaard Pedersen

Niels Skou

Lars-Erik Houmann Christensen

Morten Mølgaard Boll

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Q 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Q 1 for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2019 - 31.10.2020 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 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 17.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 5.756 t.kr. Selskabet har en aktivmasse på 221.456 t.kr. og en egenkapital på 52.388 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på baggrund af en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i et forventet afkast på 3-3,5%. Lejeindtægten fastholdes uændret i de kommende år. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren eller andre forudsætninger, kan medføre væsentlig udsving i den beregnede dagsværdi. Såfremt afkastet ændres med 0,5% vil det medføre en regulering af den indregnede dagsværdi på henholdsvis - 40 mio. kr./+50 mio. kr.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har haft en negativ betydning på lejeniveauet på retail og en neutral/positiv betydning for lejeniveauet på boliger. Som følge heraf har selskabet ændret sin strategi til en mere langsigtet strategi i forhold til ejerskabet af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(336.231)	(569.831)
Personaleomkostninger	1	(12.668)	(223.864)
Driftsresultat		(348.899)	(793.695)
Andre finansielle indtægter		2.523	0
Andre finansielle omkostninger		(562.297)	(779.701)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(908.673)	(1.573.396)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.849.350)	56.459.335
Resultat før skat		(6.758.023)	54.885.939
Skat af årets resultat	2	1.002.258	(12.772.027)
Årets resultat		(5.755.765)	42.113.912
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		43.303.548	0
Overført resultat		(49.059.313)	42.113.912
Resultatdisponering		(5.755.765)	42.113.912

Balance pr. 31.10.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		220.000.000	164.027.065
Materielle aktiver	3	220.000.000	164.027.065
Anlægsaktiver		220.000.000	164.027.065
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		250.000	0
Andre tilgodehavender		1.130.833	385.424
Tilgodehavende skat		72.000	83.405
Tilgodehavender		1.452.833	468.829
Likvide beholdninger		3.540	0
Omsætningsaktiver		1.456.373	468.829
Aktiver		221.456.373	164.495.894

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		8.884.942	57.944.255
Forslag til udbytte for regnskabsåret		43.303.548	0
Egenkapital		52.388.490	58.144.255
Udskudt skat		23.480.551	24.570.068
Hensatte forpligtelser		23.480.551	24.570.068
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15.557.481
Langfristede gældsforpligtelser		0	15.557.481
Bankgæld		112.585.343	62.844.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.242.060	2.853.345
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.728.121	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		838.737	432.220
Anden gæld		193.071	94.070
Kortfristede gældsforpligtelser		145.587.332	66.224.090
Gældsforpligtelser		145.587.332	81.781.571
Passiver		221.456.373	164.495.894
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	57.944.255	0	58.144.255
Årets resultat	0	(49.059.313)	43.303.548	(5.755.765)
Egenkapital ultimo	200.000	8.884.942	43.303.548	52.388.490

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	10.396	223.485
Andre omkostninger til social sikring	2.272	379
	12.668	223.864
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.089.512)	12.075.005
Regulering vedrørende tidligere år	87.254	697.022
	(1.002.258)	12.772.027

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.824.650
Tilgange	61.822.285
Kostpris ultimo	112.646.935
Dagsværdireguleringer primo	113.202.415
Årets dagsværdireguleringer	(5.849.350)
Dagsværdireguleringer ultimo	107.353.065
Regnskabsmæssig værdi ultimo	220.000.000

Selskabet ejer en grund og en investeringsejendom under opførelse i København K. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på baggrund af en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi tager udgangspunkt i et forventet afkast på 3-3,5%. Lejeindtægten fastholdes uændret i de kommende år. Opgørelsen af dagsværdi er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed da små udsving i diskonteringsfaktoren eller andre forudsætninger, kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. Såfremt afkastet ændres med 0,5% vil det medføre en regulering af den indregnede dagsværdi på henholdsvis -40 mio. kr./+50 mio. kr.

4 Eventualforpligtelser

	2019/20 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	15.000.000
Eventualforpligtelser i alt	15.000.000

Garantiforpligtelser omfatter en bygherregaranti.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boll+ ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er der deponeret ejerpantebreve nom. 152.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 240.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, fratrukket omkostninger til færdiggørelse, risikopulje i forbindelse med færdiggørelsen mv.

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 ejendommens 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget good-will og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksom-hedssammenslutning, og som ikke har effekt på det

regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre finansielle forpligtelser

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