

CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS

c/o Advokat Per Lassen
Frederiksgade 11, 3 tv.
1265 København K
CVR-nr. 24 14 11 28

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. maj 2022

Henrik Bonné
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. april 2022

Direktion

Dorte Salløv

Bestyrelse

Jan Munk Gellert
formand

Dorte Salløv

Jane Finnerup Johnsen

Thomas Randsøe

Mikkel Andersson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 19. april 2022

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertesz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46601

Thøger Rude Andersen
registreret revisor
MNE-nr. mne14773

Selskabsoplysninger

Selskabet	CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS c/o Advokat Per Lassen Frederiksgade 11, 3 tv. 1265 København K
	CVR-nr.: 24 14 11 28
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 22. april 1975
	Regnskabsår: 46. regnskabsår
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Jan Munk Gellert, formand Dorte Salløv Jane Finnerup Johnsen Thomas Randsøe Mikkel Andersson
Direktion	Dorte Salløv
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 25 et Frederiksberg, beliggende Carl Bernhardsvej 9-11, 1817 Frederiksberg C.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.897.673, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 50.829.578.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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>
Bruttofortjeneste		168.588	124.979
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.568.588	2.524.979
Finansielle omkostninger		<u>-135.375</u>	<u>-138.376</u>
Resultat før skat		2.433.213	2.386.603
Skat af årets resultat	2	<u>-535.540</u>	<u>-525.219</u>
Årets resultat		<u>1.897.673</u>	<u>1.861.384</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.897.673</u>	<u>1.861.384</u>
		<u>1.897.673</u>	<u>1.861.384</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>68.100.000</u>	<u>65.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>68.100.000</u>	<u>65.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>68.100.000</u>	<u>65.700.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>73.215</u>	<u>78.965</u>
Tilgodehavender		<u>73.215</u>	<u>78.965</u>
Likvide beholdninger		<u>1.349.678</u>	<u>1.475.536</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.422.893</u>	<u>1.554.501</u>
Aktiver i alt		<u><u>69.522.893</u></u>	<u><u>67.254.501</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		127.005	127.005
Overkurs ved emission		699.011	699.011
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	58.516.691
Overført resultat		<u>50.003.562</u>	<u>-10.410.802</u>
Egenkapital	4	<u>50.829.578</u>	<u>48.931.905</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>13.837.569</u>	<u>13.302.029</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>13.837.569</u>	<u>13.302.029</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.583.432</u>	<u>4.741.578</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.583.432</u>	<u>4.741.578</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	154.306	147.000
Anden gæld		<u>118.008</u>	<u>131.989</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>272.314</u>	<u>278.989</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.855.746</u>	<u>5.020.567</u>
Passiver i alt		<u><u>69.522.893</u></u>	<u><u>67.254.501</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for dagsværdi på investeringsak- tiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	127.005	699.011	58.516.691	-10.410.802	48.931.905
Overførsler, reserver	0	0	-58.516.691	58.516.691	0
Årets resultat	0	0	0	1.897.673	1.897.673
Egenkapital 31. december 2021	127.005	699.011	0	50.003.562	50.829.578

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>2.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>535.540</u>	<u>525.219</u>
	<u>535.540</u>	<u>525.219</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>4.783.309</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>4.783.309</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>4.783.309</u>
		60.916.691
Værdireguleringer 1. januar 2021		<u>2.400.000</u>
Årets værdireguleringer		<u>63.316.691</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>63.316.691</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>68.100.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør ca. 21% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 24% af lejeindtægterne

Administrationsomkostningerne udgør ca. 5% af lejeindtægterne.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	Ialt
Værdi	0	68.100.000	0	68.100.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	68.100.000	0	68.100.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringssats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet -0,25% - 0,25%. Det kan opgøres til 0,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i Afkastprocent	-0,25%	Basis	0,25 %
	2,90	3,15	3,40
Dagsværdi	75.463.000	68.100.000	61.879.000
Ændring i dagsværdi	7.363.000	0	-6.221.000

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet -1% -1% Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres 0%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 %	Basis	0,5 %
Tomgang	-0,5	0,0	0,5

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdi	65.507.000	68.100.000	70.719.000
Ændring i dagsværdi	-2.593.000	0	2.619.000

4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.888.578	4.737.738	154.306	3.929.933
	4.888.578	4.737.738	154.306	3.929.933

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.660, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 68.100.