

# **CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS**

Hammerensgade 6 2 tv  
1267 København K

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/07/2020**

---

**Henrik Bonné**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS  
Hammerensgade 6 2 tv  
1267 København K

CVR-nr: 24141128  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** TT REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Indiakaj 6  
2100 København Ø  
DK Danmark  
CVR-nr: 29168504  
P-enhed: 1011801311

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar til 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 09/03/2020

## Direktion

Dorte Salløv

## Bestyrelse

Jan Munk Gellert

Jane Finnerup Johnsen

Thomas Randsøe

Dorte Salløv

Mikkel Bøgeskov Andersson

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CARL BERNHARDSVEJ NR. 9-11 ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 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.

København Ø, 09/03/2020

Torben Peter Madsen , mne33231  
Statsautoriseret Revisor  
TT REVISION, STATS AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 29168504

Thøger Rude Andersen , mne14773  
Registreret Revisor  
TT REVISION, STATS AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 29168504

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktivitet**

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

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 31.355, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 21.876.521.

## **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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Carl Bernhardsvej nr. 9-11 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i ejendommens værdi.

Med henblik på bedre at give et retvisende billede og for at aflægge årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B er anvendt regnskabspraksis ændret med følgende områder:

- Indregningen af ejendommen

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede indregning af ejendommen.

Den akkumulerede virkning af indregningen af ejendommen udgør pr. 31. december 2019:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 2.948 i 2019 og t.kr. 35.540 i 2018
- Årets udskudte skat af ændringen i ejendommensværdi udgør t.kr. 629 i 2019 og t.kr. 6.468 i 2018.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 2.900 i 2019 og t.kr. 29.072 i 2018.
- Balancesummen forøges med t.kr. 2.900 i 2019 og t.kr. 29.400 i 2018.

Bortset fra ovennævnte områder er de øvrige poster uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

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.



## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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 skat og forskydning i 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssigværdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det

forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget for andre anlæg, driftsmateriel og inventar er kostpris med fradrag af forventede restværdier efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi	
Bygninger		50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år		0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet 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 restværdi beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretage afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld,

målers til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>102.423</b>	<b>-233.782</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	47.833	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>54.590</b>	<b>-233.782</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.947.833	35.539.645
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-142.415	-146.362
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.860.009</b>	<b>35.159.501</b>
Skat af årets resultat .....	4	629.363	6.494.402
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.230.645</b>	<b>28.665.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		2.900.000	29.900.000
Overført resultat .....		-669.355	-1.234.900
<b>I alt</b> .....		<b>2.230.645</b>	<b>28.665.100</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		63.300.000	60.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>63.300.000</b>	<b>60.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>63.300.000</b>	<b>60.400.000</b>
Andre tilgodehavender .....		50.217	14.207
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>50.217</b>	<b>14.207</b>
Likvide beholdninger .....		1.641.224	1.908.460
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.691.442</b>	<b>1.922.667</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>64.991.442</b>	<b>62.322.667</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		127.005	127.005
Overkurs ved emission .....		699.011	699.011
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		58.516.691	55.616.691
Overført resultat .....		-12.272.186	-11.602.831
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>47.070.521</b>	<b>44.839.876</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		12.776.809	12.147.447
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>12.776.809</b>	<b>12.147.447</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.891.030	5.038.170
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>4.891.030</b>	<b>5.038.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		145.000	142.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		108.082	155.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>253.082</b>	<b>297.174</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.144.112</b>	<b>5.335.344</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>64.991.442</b>	<b>62.322.667</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Årets afskrivninger	47.833	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>47.833</b>	<b>0</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	142.415	146.362
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>142.415</b>	<b>146.362</b>

## 4. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	629.363	6.494.402
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>629.363</b>	<b>6.494.402</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	4.783.309	4.783.309
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum primo	4.783.309	4.783.309
Opskrivninger primo	55.616.691	25.716.691
Tilbageført opskrivning	0	0
Årets opskrivning	2.947.833	29.900.000
Opskrivninger ultimo	58.564.524	55.616.691
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Årets afskrivninger	47.833	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>47.833</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>63.300.000</b>	<b>60.400.000</b>

Ejendommen består af en ejendom beliggende på Frederiksberg. Ejendommen er udlejet til boligformål.

Ejendommen værdisættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Måling til dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksisi. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien er følgende:

Udlejningsprocent: 100 (2018: 100)

Afkastkrav: 3,25%

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
<b>Tekniske installationer</b>		
Anskaffelsessum primo	573.450	573.450
Årets tilgang	0	0
	<b>573.450</b>	<b>573.450</b>
Akskrivninger primo	573.450	573.450
Årets afskrivninger	0	0
	<b>573.450</b>	<b>573.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**6. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>01.01.19</b>	<b>31.12.19</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	5.180.170	5.036.030	145.000	4.311.030
	<b>5.180.170</b>	<b>5.036.030</b>	<b>145.000</b>	<b>4.311.030</b>

**7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Tinglyst ejerpantebreve i ejendommen, deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld.

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	0