Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 25922964

Årsrapport for 2017/18

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2018

_____

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Virksomhedsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2017 - 30-06-2018 for Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30-11-2018

Direktion

Peter Mikkelsen	Peter Foged
Direktør	Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	25922964
Stiftelsesdato	01-03-2001
Regnskabsår	01-07-2017 - 30-06-2018
Direktion	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet
Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 309.517 (kr. +378.841 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgamg på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indsregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital
Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationsselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		357.830	347.408
Andre eksterne omkostninger		-81.970	-82.540
Bruttoresultat		**275.860**	**264.868**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		150.000	250.000
Driftsresultat		**425.860**	**514.868**
Finansielle omkostninger	1	-29.044	-29.174
Resultat før skat		**396.816**	**485.694**
Skat af årets resultat	2	-87.299	-106.853
Årets resultat		**309.517**	**378.841**
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		600.000	700.000
Overført resultat		-290.483	-321.159
Resultatdisponering		**309.517**	**378.841**

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.211.629	4.061.629
Materielle anlægsaktiver		**4.211.629**	**4.061.629**
Anlægsaktiver		**4.211.629**	**4.061.629**
Andre tilgodehavender		9.028	7.228
Tilgodehavender		**9.028**	**7.228**
Omsætningsaktiver		**9.028**	**7.228**
Aktiver		**4.220.657**	**4.068.857**

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		38.761	329.244
Udbytte for regnskabsåret		600.000	700.000
Egenkapital	4	**763.761**	**1.154.244**
Hensættelser til udskudt skat		642.105	589.474
Hensatte forpligtelser		**642.105**	**589.474**
Gæld til realkreditinstitutter		1.389.501	1.409.525
Anden gæld		157.584	151.169
Langfristede gældsforpligtelser	5	**1.547.085**	**1.560.694**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		19.900	19.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.247.806	745.045
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.267.706**	**764.445**
Gældsforpligtelser		**2.814.791**	**2.325.139**
Passiver		**4.220.657**	**4.068.857**
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	10.251	8.216
Andre finansielle omkostninger	18.793	20.958
	29.044	**29.174**

2. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
Årets sambeskatningsbidrag	34.668	16.593
Årets regulering af udskudt skat	52.631	90.260
	87.299	**106.853**

3. Investeringsejendomme

	2018	2017
Kostpris primo	2.443.097	2.443.097
Kostpris ultimo	**2.443.097**	**2.443.097**
Dagsværdireguleringer primo	1.618.532	1.368.532
Årets reguleringer	150.000	250.000
Dagsværdireguleringer ultimo	**1.768.532**	**1.618.532**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.211.629**	**4.061.629**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,5% pr. 30.6.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio.kr.

4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	329.244	700.000	1.154.244
Udbetalt udbytte fra sidste år			-700.000	-700.000
Forslag til årets resultatdisponering		-290.483	600.000	309.517
Egenkapital ultimo	**125.000**	**38.761**	**600.000**	**763.761**

Virksomhedskapitalen består af 1.250 anparter a kr. 100,00

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.389.501	19.900	1.305.501
Anden gæld	157.584	0	157.584
	1.547.085	**19.900**	**1.463.085**

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i 3 erhvervejerlejligheder beliggende Åboulevard 31, Frederiksberg samt en erhvervsejerlejlighed beliggende Flensborggade 34 i København.

Herudover foreligger der ingen pantsættelser eller eventualforpligtelser.

7. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme ApS
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund