

AB Projektudvikling ApS


Finsensvej 7 B, 1. th.

2000 Frederiksberg

CVR-nummer 26981085

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2019

Axel I. Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

AB Projektudvikling ApS
Finsensvej 7 B, 1. th.
2000 Frederiksberg

Hjemstedskommune: Frederiksberg
CVR-nummer: 26981085
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Axel I. Rasmussen

Revisor

Dansk Revision Søborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Generatorvej 8D
2860 Søborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for AB Projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, 22. marts 2019

Direktionen:



Axel I. Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AB Projektudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Udskudt skatteaktiv er indregnet i årsrapporten med t.kr. 1.264. Det er ledelsens forventning, at skatteaktivet kan udnyttes indenfor en kortere årrække i sambeskatningskredsen. Værdien af skatteaktivet er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Skatteaktivets værdiansættelse er derfor baseret på en forventet udvikling i selskabet og i de øvrige selskaber, der hører under sambeskatningskredsen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Søborg, 22. marts 2019

Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905



Thomas Ennistein
Statsautoriseret revisor
mne32161

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været handel og investering og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	58.002	-97
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-465.952	0
	Resultat før finansielle poster	-407.950	-97
	Finansielle omkostninger	-65.379	-264
	Resultat før skat	-473.330	-361
1	Skat af årets resultat	26.923	-27
	Årets resultat	-446.407	-388
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-446.407	-388
	Resultatdisponering i alt	-446.407	-388
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	4.562.493	6.183
	Materielle anlægsaktiver	4.562.493	6.183
	Anlægsaktiver i alt	4.562.493	6.183
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	18
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	173.756	70
3	Udsudte skatteaktiver	1.366.988	1.444
	Periodeafgrænsningsposter	12.691	0
	Tilgodehavender	1.553.436	1.532
	Omsætningsaktiver i alt	1.553.436	1.532
	Aktiver i alt	6.115.929	7.715

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-2.759.493	-2.313
4	Egenkapital i alt	-2.634.493	-2.188
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.155
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.675.516	7.694
5	Langfristede gældsforpligtelser	7.675.516	8.849
	Kreditinstitutter	915.640	920
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35
	Anden gæld	124.265	99
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.074.905	1.055
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.750.421	9.903
	Passiver i alt	6.115.929	7.715
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	-26.923	27	
Skat af årets resultat i alt	-26.923	27	
2 Antal beskæftigede			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
3 Udskudte skatteaktiver			
Udskudte skatteaktiver, primo	1.444.080	1.471	
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	-77.092	-27	
Udskudte skatteaktiver i alt	1.366.988	1.444	
<p>Udskudt skatteaktiv er indregnet i årsrapporten med t.kr. 1.367/1.444. Det er ledelsens forventning, at skatteaktivet kan udnyttes indenfor en kortere årrække i sambeskatningskredsen.</p> <p>Værdien af skatteaktivet er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Skatteaktivets værdiansættelse er derfor baseret på en forventet udvikling i selskabet og i de øvrige selskaber, der hører under sambeskatningskredsen.</p>			
4 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-2.313	-2.188
Årets resultat	0	-446	-446
Egenkapital ultimo	125	-2.759	-2.634
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		0	947

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Axel I. Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst pantebreve nom. t.kr. 6.600 til sikkerhed for engagementer i banker og realkreditinstitutter. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør t.kr. 4.562.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindbetalinger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Omsætningen består både af momspligtig- og momsfritaget udlejning. Den momspligtige del af omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre salgindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.