



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

VIBORGGADE 24-26 APS

C/O FOKUS ASSET MANAGEMENT A/S, BOMHUSVEJ 13 1. TH., 2100 KØBENHAVN Ø

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2022

Niels Bruun de Neergaard

CVR-NR. 29 69 66 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Viborggade 24-26 ApS c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13 1. th. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 69 66 75 Stiftet: 14. juli 2006 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Bruun de Neergaard Ib Jansholt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Viborggade 24-26 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 samt af 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.

København, den 9. marts 2022

Direktion:

Niels Bruun de Neergaard

Ib Jansholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Viborggade 24-26 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viborggade 24-26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 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.

København, den 9. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af en investeringsejendom. Investeringsejendommen består primært af boliglejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et positivt resultat, som Ledelsen anser for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		732.056	935.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		682.756	4.119.000
DRIFTSRESULTAT		1.414.812	5.054.380
Andre finansielle indtægter.....	1	12.266	22.275
Andre finansielle omkostninger.....		-206.999	-194.567
RESULTAT FØR SKAT		1.220.079	4.882.088
Skat af årets resultat.....	2	-268.417	-1.074.060
ÅRETS RESULTAT		951.662	3.808.028
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		951.662	3.808.028
I ALT		951.662	3.808.028

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		44.582.756	43.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	44.582.756	43.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		44.582.756	43.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		56.838	28.286
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	637.065
Andre tilgodehavender.....		123.299	53.959
Periodeafgrænsningsposter.....		16.175	18.097
Tilgodehavender.....		196.312	737.407
Likvide beholdninger.....		4.697.751	3.580.701
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.894.063	4.318.108
AKTIVER.....		49.476.819	48.218.108
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		19.372.621	18.420.959
EGENKAPITAL.....		19.497.621	18.545.959
Hensættelse til udskudt skat.....		5.000.056	4.850.515
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.000.056	4.850.515
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.423.636	24.420.611
Depositum og forudbetalt leje.....		31.172	31.086
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	24.454.808	24.451.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		249.252	196.062
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		156.206	0
Selskabsskat.....		118.876	168.545
Anden gæld.....		0	5.330
Kortfristede gældsforpligtelser.....		524.334	369.937
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.979.142	24.821.634
PASSIVER.....		49.476.819	48.218.108
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	18.420.959	18.545.959
Forslag til resultatdisponering.....		951.662	951.662
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	19.372.621	19.497.621

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
Andre finansielle indtægter					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	11.389	21.380	1		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	877	895			
	12.266	22.275			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	118.876	168.545	2		
Regulering af udskudt skat.....	149.541	905.515			
	268.417	1.074.060			
Materielle anlægsaktiver					
		Investerings- ejendomme	3		
Kostpris 1. januar 2021.....		23.922.334			
Kostpris 31. december 2021.....		23.922.334			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		19.977.666			
Årets værdireguleringer.....		682.756			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		20.660.422			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		44.582.756			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
		Beboelse			
Dagsværdi 31. december 2021.....		44.582.756			
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		682.756			
Investeringsejendommen er beliggende i hovedstadsområdet og består primært af boliglejemål. Afkastkravet benyttet til vurderingen udgør ca. 3,0%, og afkastet er ca. 1,2 mio. Ejendommen er på statusdagen fuldt udlejet.					
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.423.636	0	24.423.636	24.420.611	
Depositum og forudbetalt leje.....	31.172	0	31.172	31.086	
	24.454.808	0	24.454.808	24.451.697	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Københavns Boligejendomsselskab A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 24.424 tkr. er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2021 udgør 44.583 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viborggade 24-26 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.