Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS

Østerbrogade 125, 5.
2100 København Ø
CVR-nr. 33352735

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.02.2019

Dirigent

Navn: Marc Søgaard Møller

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS
Østerbrogade 125, 5.
2100 København Ø

CVR-nr.: 33352735
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Marc Søgaard Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.02.2019

Direktion

Marc Søgaard Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gammel Kongevej 143 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 18.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat efter skat udgør 1.775 t.kr. mod 3.610 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af årets dagsværdiregulering af investeringsejendom på 900 t.kr.

Selskabets ledelse forventer ligeledes et positivt resultat for 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		**1.608.755**	**620**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	4.521
Af- og nedskrivninger	3	(7.283)	(3)
Driftsresultat		**2.501.472**	**5.138**
Andre finansielle indtægter	4	47.513	416
Andre finansielle omkostninger	5	(272.402)	(859)
Resultat før skat		**2.276.583**	**4.695**
Skat af årets resultat	6	(501.089)	(1.085)
Årets resultat		**1.775.494**	**3.610**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.426
Overført resultat		1.775.494	(816)
		1.775.494	**3.610**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Investeringsejendomme		49.400.000	48.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.793	33
Materielle anlægsaktiver	7	**49.425.793**	**48.533**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.066	4.426
Andre tilgodehavender		3.020.000	0
Finansielle anlægsaktiver		**3.031.066**	**4.426**
Anlægsaktiver		**52.456.859**	**52.959**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		97.443	44
Andre tilgodehavender		28.322	62
Periodeafgrænsningsposter		4.416	4
Tilgodehavender		**130.181**	**110**
Likvide beholdninger		**99.110**	**390**
Omsætningsaktiver		**229.291**	**500**
Aktiver		**52.686.150**	**53.459**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000
Overført overskud eller underskud		12.306.993	10.531
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.426
Egenkapital		**15.306.993**	**17.957**
Udskudt skat		2.255.675	2.057
Hensatte forpligtelser		**2.255.675**	**2.057**
Gæld til realkreditinstitutter		31.846.789	32.135
Deposita		456.985	447
Langfristede gældsforpligtelser	8	**32.303.774**	**32.582**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	287.000	286
Bankgæld		1.897.577	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		251.219	330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.094	97
Skyldig selskabsskat		303.189	89
Anden gæld		69.629	61
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.819.708**	**863**
Gældsforpligtelser		**35.123.482**	**33.445**
Passiver		**52.686.150**	**53.459**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs-året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	10.531.499	4.426.306	17.957.805
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.426.306)	(4.426.306)
Årets resultat	0	1.775.494	0	1.775.494
Egenkapital ultimo	**3.000.000**	**12.306.993**	**0**	**15.306.993**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendom, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene, og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,60% pr. 31.12.2018. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.845 t.kr. for selskabets ejendom.

	2018	**2017**
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**0**	**0**

	2018	**2017**
	kr.	**t.kr.**
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.283	3
	7.283	**3**

	2018	**2017**
	kr.	**t.kr.**
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.066	76
Renteindtægter i øvrigt	36.447	0
Øvrige finansielle indtægter	0	340
	47.513	**416**

	2018	**2017**
	kr.	**t.kr.**
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	272.402	467
Øvrige finansielle omkostninger	0	392
	272.402	**859**

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	303.189	89
Ændring af udskudt skat	197.900	996
	501.089	**1.085**

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	32.255.501	36.414
Kostpris ultimo	**32.255.501**	**36.414**
Opskrivninger primo	16.244.499	0
Årets opskrivninger	900.000	0
Opskrivninger ultimo	**17.144.499**	**0**
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.338)
Årets afskrivninger	0	(7.283)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(10.621)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**49.400.000**	**25.793**

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom på 1.509 m2, beliggende på Gammel Kongevej 143. Ejendommen anvendes både til bolig og erhverv, hvoraf 954 m2 vedrører bolig, mens 555 m2 vedrører erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 4,60 % pr. 31.12.2018 (4,25% pr. 31.12.2017).

Der har i 2018 været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	287.000	286	31.846.789
Deposita	0	0	456.985
	287.000	**286**	**32.303.774**

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bumble Ventures A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 49.400 t.kr.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Bumble Ventures A/S, København

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen
Bruttofortjeneste eller -tab
Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører til administration og udgifter til den daglige drift i ejendommen.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.