



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

PRAGS BOULEVARD 57 APS
SMALLEGADE 54, 2000 FREDERIKSBERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. maj 2018

Torben Lund

CVR-NR. 35 04 81 11

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PRAGS BOULEVARD 57 ApS Smallegade 54 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 35 04 81 11
	Stiftet: 26. februar 2013
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jannik Maare Bai
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PRAGS BOULEVARD 57 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. maj 2018

Direktion:

Jannik Maare Bai

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i PRAGS BOULEVARD 57 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PRAGS BOULEVARD 57 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 1. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsejendom.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		402.972	391.281
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.200.000	1.400.000
DRIFTSRESULTAT		2.602.972	1.791.281
Andre finansielle indtægter.....		109	127
Andre finansielle omkostninger.....		-134.876	-138.734
RESULTAT FØR SKAT		2.468.205	1.652.674
Skat af årets resultat.....	1	-543.334	-364.395
ÅRETS RESULTAT		1.924.871	1.288.279
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.924.871	1.288.279
I ALT		1.924.871	1.288.279

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		18.000.000	15.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	18.000.000	15.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		18.000.000	15.800.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		16.098	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.949	0
Tilgodehavender.....		21.047	0
Likvide beholdninger.....		207.892	238.425
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		228.939	238.425
AKTIVER.....		18.228.939	16.038.425
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		11.099.201	9.174.330
EGENKAPITAL.....	3	11.179.201	9.254.330
Hensættelse til udskudt skat.....		2.962.999	2.472.201
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.962.999	2.472.201
Banklån.....		3.252.883	3.418.367
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.252.883	3.418.367
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	160.747	150.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		9.375	55.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.400	15.000
Gæld til associerede virksomheder.....		377.202	434.674
Selskabsskat.....		40.536	35.610
Anden gæld.....		209.596	202.741
Kortfristede gældsforpligtelser.....		833.856	893.527
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.086.739	4.311.894
PASSIVER.....		18.228.939	16.038.425
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	52.536	49.610	
Regulering af udskudt skat.....	490.798	314.785	
	543.334	364.395	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen- domme	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	4.670.682	
Kostpris 31. december 2017.....	4.670.682	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	11.129.318	
Årets værdireguleringer.....	2.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	13.329.318	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	18.000.000	

Investeringsejendomme består af grund med erhvervsejendom, hvorpå at der er opnået mulighed for at bygge boliger i henhold til lokalplanen. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi baseret på forventet minimums salgspris.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	462.108	542.108	
Praksisændringer.....		8.712.222	8.712.222	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	9.174.330	9.254.330	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.924.871	1.924.871	
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	11.099.201	11.179.201	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Banklån.....	3.568.367	3.413.630	160.747	2.549.405	
	3.568.367	3.413.630	160.747	2.549.405	4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.913 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.000 tkr.

5

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016: 1)

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PRAGS BOULEVARD 57 ApS for 2017 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Regulering fra bogført værdi primo til dagsværdi ultimo er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo og sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 2.211 tkr. og årets resultat efter skat med 1.725 tkr. Balancesummen forøges med 13.381 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene, mens egenkapitalen pr. 31. december 2017 er forøget med 10.437 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsmkostninger 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.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.