

Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS

Palægade 2 3., 1261 København K

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 36 54 40 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2022.

Peter Borre Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. januar 2022

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. januar 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS Palægade 2 3. 1261 København K
	CVR-nr.: 36 54 40 58
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Peter Borre Møller
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er renovering investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -109.459 kr. mod -83.458 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -40.899 kr. mod -1.897.180 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokale mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Fra den skønnede dagsværdi er der fratrukket forventede resterende opførelsesomkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-109.459	-83.458
Værdiregulering af investeringsejendomme	264.953	-2.035.662
Resultat før finansielle poster	155.494	-2.119.120
Andre finansielle indtægter	125.396	0
Øvrige finansielle omkostninger	-317.373	-313.060
Resultat før skat	-36.483	-2.432.180
1 Skat af årets resultat	-4.416	535.000
Ordinært resultat efter skat	-40.899	-1.897.180
Årets resultat	-40.899	-1.897.180
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-40.899	-1.897.180
Disponeret i alt	-40.899	-1.897.180

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	19.000.000	16.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>16.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.000.000</u>	<u>16.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.301.220	4.175.942
	Andre tilgodehavender	<u>75.272</u>	<u>79.764</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.376.492</u>	<u>4.255.706</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.692</u>	<u>5.113</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.404.184</u>	<u>4.260.819</u>
	Aktiver i alt	<u>23.404.184</u>	<u>20.360.819</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	54.000	54.000
	Overført resultat	<u>2.362.151</u>	<u>2.403.050</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.416.151</u>	<u>2.457.050</u>
Hensatte forpligtelser			
3	Hensættelser til udskudt skat	<u>680.000</u>	<u>685.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>680.000</u>	<u>685.000</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	6.450.750
	Deposita	14.000	14.000
5	Anden gæld	<u>10.871.137</u>	<u>10.642.352</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.885.137</u>	<u>17.107.102</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	9.331.354	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.337	96.042
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.205</u>	<u>15.625</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.422.896</u>	<u>111.667</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.308.033</u>	<u>17.218.769</u>
	Passiver i alt	<u>23.404.184</u>	<u>20.360.819</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	54.000	4.300.229	4.354.229
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.897.179</u>	<u>-1.897.179</u>
Egenkapital 1. januar 2021	54.000	2.403.050	2.457.050
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-40.899</u>	<u>-40.899</u>
	<u>54.000</u>	<u>2.362.151</u>	<u>2.416.151</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-5.000	-535.000
Regulering af tidligere års skat	<u>9.416</u>	<u>0</u>
	<u>4.416</u>	<u>-535.000</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	11.565.306	10.929.644
Tilgang i årets løb	<u>2.635.047</u>	<u>635.662</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>14.200.353</u>	<u>11.565.306</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	4.534.694	6.570.356
Årets regulering til dagsværdi	<u>264.953</u>	<u>-2.035.662</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>4.799.647</u>	<u>4.534.694</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>19.000.000</u>	<u>16.100.000</u>

Ejendommen er under opførelse.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af den opførte ejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ejendommens værdi er opgjort som dagsværdien i henhold til en betinget handel med aktier i selskabet med fradrag af forventede omkostninger og renter forbundet med færdigopførelse af ejendommen.

Ejendommen der er beliggende i København og skal anvendes til boligudlejning, er klassificeret med topbeliggenhed og -kvalitet, som ny og moderne og dermed tidssvarende og fremtidssikret med høj genudlejningssikkerhed.

Da ejendommen er under opførelse og dermed endnu ikke udlejet, er der en naturlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	685.000	665.000
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>680.000</u>	<u>685.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.087.000	875.000
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-407.000</u>	<u>-190.000</u>
	<u>680.000</u>	<u>685.000</u>

4. Gæld til realkreditinstitutter

Posten udgøres af midlertidig byggekredit, som forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen er færdigopført. Det overskydende låneprovenu vil gå til indfrielse af anden kortfristet gæld samt en nedbringelse af gæld til Protica BoligInvest Frederiksberg ApS.

5. Anden gæld

Posten udgøres af midlertidigt investorlån ydet af Protica BoligInvest Frederiksberg ApS, der forventes at overtage anparterne i selskabet, når ejendommen er færdigopført i 2022. Lånet er ydet som et ansvarligt lån, som står tilbage for alle øvrige kreditorer.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 23.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for gæld til investorer. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsudvilingselskabet Åboulevard 53 ApS, CVR-nr. 39685159 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.