martinsen
Rådgivning & Revision

Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS

Kristen Bernikows Gade 4 1., 1105 København

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2020

CVR-nr. 36 54 40 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2021.

Peter Borre Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020
5	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Egenkapitalopgørelse
13	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

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 2020 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 FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 25. juni 2021

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
mne32165

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS Kristen Bernikows Gade 4 1. 1105 København K	
	CVR-nr.:	36 54 40 58
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Peter Borre Møller	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø	
Modervirksomhed	Ejendomsudviklingsselskabet Åboulevard 53 ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er renovering investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -83.458 kr. mod -186.666 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.897.180 kr. mod 697.256 kr. sidste år.
Renoveringsprojektet er blevet revideret ned i omfang, hvilket er baggrunden for nedskrivningen af ejendommens værdi.

På ovenstående baggrund anser ledelsen årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 tilbageførsler 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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).

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.

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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

Note		2020	2019
	Bruttotab	**-83.458**	**-186.666**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.035.662	1.421.816
	Resultat før finansielle poster	**-2.119.120**	**1.235.150**
	Øvrige finansielle omkostninger	-313.060	-312.818
	Resultat før skat	**-2.432.180**	**922.332**
1	Skat af årets resultat	535.000	-225.076
	Ordinært resultat efter skat	**-1.897.180**	**697.256**
	Årets resultat	**-1.897.180**	**697.256**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	697.256
	Disponeret fra overført resultat	-1.897.180	0
	Disponeret i alt	**-1.897.180**	**697.256**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	16.100.000	17.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.100.000	17.500.000
	Anlægsaktiver i alt	**16.100.000**	**17.500.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.175.942	0
	Andre tilgodehavender	79.764	28.875
	Periodeafgrænsningsposter	0	15.158
	Tilgodehavender i alt	4.255.706	44.033
	Likvide beholdninger	5.113	9.437
	Omsætningsaktiver i alt	**4.260.819**	**53.470**
	Aktiver i alt	**20.360.819**	**17.553.470**

Balance 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	54.000	54.000
	Overført resultat	2.403.050	4.300.229
	Egenkapital i alt	**2.457.050**	**4.354.229**
	Hensatte forpligtelser		
3	Hensættelser til udskudt skat	685.000	1.220.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**685.000**	**1.220.000**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.450.750	5.549.531
	Deposita	14.000	14.000
5	Anden gæld	10.642.352	6.352.245
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.107.102	11.915.776
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.042	49.957
	Anden gæld	0	3.463
	Periodeafgrænsningsposter	15.625	10.045
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	111.667	63.465
	Gældsforpligtelser i alt	**17.218.769**	**11.979.241**
	Passiver i alt	**20.360.819**	**17.553.470**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	54.000	3.602.973	3.656.973
Årets overførte overskud eller underskud	0	697.256	697.256
Egenkapital 1. januar 2020	54.000	4.300.229	4.354.229
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.897.179	-1.897.179
	54.000	**2.403.050**	**2.457.050**

Noter

		2020	2019
1.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	-535.000	230.000
	Regulering af tidligere års skat	0	-4.924
		-535.000	**225.076**

2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2020	10.929.644	8.351.460
	Tilgang i årets løb	635.662	2.578.184
	Kostpris 31. december 2020	**11.565.306**	**10.929.644**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	6.570.356	5.148.540
	Årets regulering til dagsværdi	-2.035.662	1.421.816
	Regulering til dagsværdi 31. december 2020	**4.534.694**	**6.570.356**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**16.100.000**	**17.500.000**

Ejendommen er under opførsel.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af den opførte ejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger 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 færdigopførsel 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 opførsel og dermed endnu ikke udlejet, er der en naturlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

		31/12 2020	31/12 2019
3.	**Hensættelser til udskudt skat**		
	Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	665.000	990.000
	Årets regulering af udskudt skat	20.000	230.000
		685.000	**1.220.000**
	Udskudt skat påhviler følgende poster:		
	Materielle anlægsaktiver	875.000	1.311.000
	Fremført underskud fra tidligere år	-190.000	-91.000
		685.000	**1.220.000**

4. Gæld til realkreditinstitutter

Posten udgøres af midlertidig byggekredit, som forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen er færdigopført.

5. Anden gæld

Posten udgøres af midlertidigt investorlån, som forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen er færdigopført.

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 Ejendomsudvilingsselskabet Åboulevard 53 ApS, CVR-nr. 39685159 som administrationsselskab 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.