

Property Holding af 2016 ApS

Ærtebjergvej 57

2650 Hvidovre

CVR-nr. 37 93 62 86

Årsrapport for 2019

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
3. juli 2020

Zenia Lundager Guldbech
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Property Holding af 2016 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 3. juli 2020

Direktion

Zenia Lundager Guldbech
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Property Holding af 2016 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property Holding af 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 10 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at datterselskabet aktuelle likviditetsbuffer er beskedne. Ledelsen forventer under hensyntagen til datterselskabets forventede drift samt muligt kapitalindskud at bringe likviditetsforholdene i balance. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Frederiksberg, den 3. juli 2020

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Søren Loyola Bro Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34264

Selskabsoplysninger

Selskabet	Property Holding af 2016 ApS Ærtebjergvej 57 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 37 93 62 86
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 17. august 2016
	Regnskabsår: 4. regnskabsår
	Hjemsted: Hvidovre
Direktion	Zenia Lundager Guldbeck, direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder eje interesser i andre selskaber/virksomheder og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.539.252, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.037.452.

Der henvises i øvrigt til note 6 vedrørende selskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	2018 uden udvidet gennemgang kr.
Bruttotab		-4.800	-6.362
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.488.536	449.610
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		55.485	7.150
Finansielle indtægter	1	1.713	510
Finansielle omkostninger		<u>-2.760</u>	<u>-1.896</u>
Resultat før skat		1.538.174	449.012
Skat af årets resultat	2	<u>1.078</u>	<u>1.517</u>
Årets resultat		<u>1.539.252</u>	<u>450.529</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.426.171	476.951
Overført resultat		<u>113.081</u>	<u>-26.422</u>
		<u>1.539.252</u>	<u>450.529</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	2018 uden udvidet <u>gennemgang</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.915.487	526.951
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>82.635</u>	<u>7.150</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.998.122</u>	<u>534.101</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.998.122</u>	<u>534.101</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		491.295	46.352
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>5.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>496.295</u>	<u>46.352</u>
Likvide beholdninger		<u>2.636</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>498.931</u>	<u>46.352</u>
Aktiver i alt		<u>2.497.053</u>	<u>580.453</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	2018 uden udvidet <u>gennemgang</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.903.122	476.951
Overført resultat		<u>84.330</u>	<u>-28.751</u>
Egenkapital	5	<u>2.037.452</u>	<u>498.200</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		27.804	26.716
Selskabsskat		366.152	33.925
Anden gæld		<u>65.645</u>	<u>21.612</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>459.601</u>	<u>82.253</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>459.601</u>	<u>82.253</u>
Passiver i alt		<u>2.497.053</u>	<u>580.453</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property Holding af 2016 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Property Holding af 2016 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	2018 uden udvidet gennemgang kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.713</u>	<u>510</u>
	<u>1.713</u>	<u>510</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-1.078</u>	<u>-1.517</u>
	<u>-1.078</u>	<u>-1.517</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	476.951	27.341
Årets resultat	1.488.536	449.610
Udbytte modtaget	<u>-100.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.865.487</u>	<u>476.951</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.915.487</u>	<u>526.951</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Guldbech Gruppen ApS	Hvidovre	100%	1.915.486	1.488.536

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	2018 uden udvidet gennemgang kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	25.000	25.000
Tilgang i årets løb	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>45.000</u>	<u>25.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	-17.850	-25.000
Årets resultat	<u>55.485</u>	<u>7.150</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>37.635</u>	<u>-17.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>82.635</u>	<u>7.150</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Thorsvej 13 Ringsted ApS	Hvidovre	50%	82.635	75.485
Herstedøstervej 34 ApS	Glostrup	50%	<u>-20.760</u>	<u>-40.760</u>
			<u>61.875</u>	<u>34.725</u>

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	476.951	-28.751	498.200
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.426.171</u>	<u>113.081</u>	<u>1.539.252</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>1.903.122</u>	<u>84.330</u>	<u>2.037.452</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital (fortsat)

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	0	-2.329	47.671
Årets resultat	0	476.951	-26.422	450.529
Egenkapital 31. december 2018	50.000	476.951	-28.751	498.200

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Datterselskabet har i øjeblikket igangværende forhandlinger med eksterne parter omkring den fortsatte finansiering. Datterselskabets fremadrettede drift og likviditetsberedskab er afhængig af at indtjening og forretningsgrundlag realiseres. Datterselskabets ledelse forventer på baggrund af løbende drøftelser med selskabets bankforbindelse samt forventninger til den fremtidige indtjening, at datterselskabet likviditet er tilstrækkelig. Det er derfor ledelsens vurdering, at de ønskede kreditfaciliteter for fortsat drift kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af datterselskabets fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at de ønskede kreditfaciliteter for fortsat drift kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

7 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.

Særlige poster for regnskabsåret kan således henføres til en tilbageførsel af tidligere års nedskrivning på kapitalandele i associerede selskaber. Posterne er indregnet med 17 t.kr. Opskrivningen indgår i henholdsvis Kapitalandele i associerede virksomheder og Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for nuværende og fremtidige mellemværende med pengeinstitut har moderselskab afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabst samt associeret selskab.