

Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS

Pilestræde 28A, 2. 1, 1112 København K

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 39 68 51 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

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 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsudviklingsselskabet 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. juni 2023

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsudviklingsselskabet Åboulevard 53 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingsselskabet Åboulevard 53 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Risskov, den 20. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS Pilestræde 28A, 2. 1 1112 København K
	CVR-nr.: 39 68 51 59
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 5. regnskabsår
Direktion	Peter Borre Møller
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering gennem datterselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -24.750 kr. mod -16.250 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.613.136 kr. mod -182.629 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen samt negativ egenkapital. Det er ved regnskabsafslæggelsen ledelsens forventning, at de stillede kreditfaciliteter vil blive opretholdt, og at selskabet kan afholde sine forpligtelser i takt med de forfalder. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejer på at de vil understøtte selskabet det kommende regnskabsår. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af forsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-24.750	-16.250
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.416.150	-40.900
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-172.236</u>	<u>-125.479</u>
Resultat før skat	-2.613.136	-182.629
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-2.613.136</u>	<u>-182.629</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.613.136</u>	<u>-182.629</u>
Disponeret i alt	<u>-2.613.136</u>	<u>-182.629</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2.416.151</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.416.151</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.416.151</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>23.705</u>	<u>23.705</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.705</u>	<u>23.705</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.705</u>	<u>23.705</u>
	Aktiver i alt	<u>23.705</u>	<u>2.439.856</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-4.572.138	-1.959.002
	Egenkapital i alt	-4.522.138	-1.909.002
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.250	45.500
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.473.269	4.301.221
	Selskabsskat	2.324	2.137
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.545.843</u>	<u>4.348.858</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.545.843</u>	<u>4.348.858</u>
	Passiver i alt	<u>23.705</u>	<u>2.439.856</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		
6	Kapitalberedskab		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-1.543.369	-233.004	-1.726.373
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	0	-1.543.369	-1.543.369
Resultatandel	0	0	-182.629	-182.629
Korrektion til tidligere år	0	1.543.369	0	1.543.369
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	0	-1.959.002	-1.909.002
Resultatandel	0	0	-2.613.136	-2.613.136
	50.000	0	-4.572.138	-4.522.138

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	172.236	125.479
	<u>172.236</u>	<u>125.479</u>

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Kostpris 1. januar 2022	3.994.169	4.000.419
Tilgang i årets løb	0	-6.250
Kostpris 31. december 2022	<u>3.994.169</u>	<u>3.994.169</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	-1.578.018	-1.543.369
Årets resultatandel	-2.416.151	-34.649
Opskrivninger 31. december 2022	<u>-3.994.169</u>	<u>-1.578.018</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>2.416.151</u>

3. Gæld til tilknyttede virksomheder

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

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til investorkån i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 10.733 t.kr., er der givet pant i 100% af selskabets kapitalandele.

Selskabet kautionerer som selvskyldner for investorkån i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS, 11.056 t.kr. pr. 31. december 2022.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

6. Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen samt negativ egenkapital. Det er ved regnskabsaflæggelsen ledelsens forventning, at de stillede kreditfaciliteter vil blive opretholdt, og at selskabet kan afholde sine forpligtelser i takt med de forfalder. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejer på at de vil understøtte selskabet det kommende regnskabsår. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af forsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudviklingsselskabet 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 tilbageførslser 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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, 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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 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.

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

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