

Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS

Palægade 2, 3., 1261 København K

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 40 45 64 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. 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 2021 for Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. januar 2022

Direktion

Nicklas Schnell Hasle
Direktør

Peter Borre Møller
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 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 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.

København, den 16. januar 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsudviklingselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS Palægade 2, 3. 1261 København K |
| | CVR-nr.: 40 45 64 30 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Nicklas Schnell Hasle, Direktør Peter Borre Møller, Direktør |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø |
| Dattervirksomhed | Ejendomsselskabet A.F Beyers Vej 25 ApS, København |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering gennem datterselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -18.250 kr. mod -46.758 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -339.171 kr. mod -248.070 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudviklingsselskabet A.F. Beyers Vej 25 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 andre 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 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. 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsjendomme:

- Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger. Dagsværdiregulering indregnes i den tilknyttede virksomheds resultat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Bruttotab | -18.250 | -46.758 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -252.865 | -135.844 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -58.056 | -65.468 |
| Resultat før skat | -329.171 | -248.070 |
| Skat af årets resultat | -10.000 | 0 |
| Årets resultat | -339.171 | -248.070 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -252.865 | -135.844 |
| Disponeret fra overført resultat | -86.306 | -112.226 |
| Disponeret i alt | -339.171 | -248.070 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | <u>2.182.893</u> | <u>2.435.758</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>2.182.893</u> | <u>2.435.758</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>2.182.893</u> | <u>2.435.758</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | <u>60.000</u> | <u>60.000</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>60.000</u> | <u>60.000</u> |
| | Aktiver i alt | <u>2.242.893</u> | <u>2.495.758</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 60.000 | 60.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 232.884 | 485.749 |
| Overført resultat | -61.542 | 24.764 |
| Egenkapital i alt | <u>231.342</u> | <u>570.513</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 30.750 | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.970.502 | 1.912.745 |
| Anden gæld | 10.299 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.011.551</u> | <u>1.925.245</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>2.011.551</u> | <u>1.925.245</u> |
| Passiver i alt | <u>2.242.893</u> | <u>2.495.758</u> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|---------------------------|---|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 60.000 | 621.593 | 136.990 | 818.583 |
| Resultatandel | 0 | -135.844 | -112.226 | -248.070 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 60.000 | 485.749 | 24.764 | 570.513 |
| Resultatandel | 0 | -252.865 | -86.306 | -339.171 |
| | <u>60.000</u> | <u>232.884</u> | <u>-61.542</u> | <u>231.342</u> |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 57.757 | 65.468 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>299</u> | <u>0</u> |
| | <u>58.056</u> | <u>65.468</u> |
| 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | <u>1.950.009</u> | <u>1.950.009</u> |
| Kostpris 31. december 2021 | <u>1.950.009</u> | <u>1.950.009</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2021 | 485.749 | 621.593 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | <u>-252.865</u> | <u>-135.844</u> |
| Opskrivninger 31. december 2021 | <u>232.884</u> | <u>485.749</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>2.182.893</u> | <u>2.435.758</u> |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---|-----------|-------------------------|------------------------|
| Ejendomsselskabet A.F Beyers Vej 25 ApS, København | 100 % | <u>2.182.893</u> | <u>-252.865</u> |
| | | <u>2.182.893</u> | <u>-252.865</u> |

Anparterne i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS forventes solgt til Protica UngdomsboligInvest København ApS når ejendommen i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS ibrugstages jf. betinget købsaftale herom.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til investorelån i Ejendomsselskabet A.F. Beyers Vej 25 ApS, 8.458 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.183 t.kr.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

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.

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