

---

# *Prags Boulevard 51 ApS*

Pantheonsgade 10, 5000 Odense C

Årsrapport for  
1. maj 2023 - 30. april 2024

---

CVR-nr. 40 57 75 72

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/9 2024

Henrik Greve Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Prags Boulevard 51 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. september 2024

**Direktion**

Jørgen-Erik Witting

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Prags Boulevard 51 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Prags Boulevard 51 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 vedrørende 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.

Odense, den 24. september 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam  
statsautoriseret revisor  
mne27768

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Prags Boulevard 51 ApS  
Pantheonsgade 10  
5000 Odense C  
CVR-nr: 40 57 75 72  
Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion** Jørgen-Erik Witting

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>38.919</b>	<b>192.054</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		28.100	-6.490
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>67.019</b>	<b>185.564</b>
Finansielle indtægter		171	0
Finansielle omkostninger	3	-579.124	-320.830
<b>Resultat før skat</b>		<b>-511.934</b>	<b>-135.266</b>
Skat af årets resultat	4	112.562	29.752
<b>Årets resultat</b>		<b>-399.372</b>	<b>-105.514</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-399.372	-105.514
	<b>-399.372</b>	<b>-105.514</b>

# Balance 30. april 2024

## Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		10.800.000	10.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>10.800.000</b>	<b>10.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.800.000</b>	<b>10.600.000</b>
Andre tilgodehavender		0	7.207
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		175.001	136.482
<b>Tilgodehavender</b>		<b>175.001</b>	<b>143.689</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>98.475</b>	<b>43.826</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>273.476</b>	<b>187.515</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.073.476</b>	<b>10.787.515</b>

# Balance 30. april 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		326.163	325.535
<b>Egenkapital</b>		<b>366.163</b>	<b>365.535</b>
Hensættelse til udskudt skat		198.090	233.529
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>198.090</b>	<b>233.529</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		77.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.352.696	10.162.176
Anden gæld		78.827	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.509.223</b>	<b>10.188.451</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.509.223</b>	<b>10.188.451</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.073.476</b>	<b>10.787.515</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	40.000	325.535	365.535
Tilskud fra koncern	0	400.000	400.000
Årets resultat	0	-399.372	-399.372
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>40.000</b>	<b>326.163</b>	<b>366.163</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023/24	2022/23
DKK	DKK
578.837	319.377
287	1.453
<b>579.124</b>	<b>320.830</b>

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023/24	2022/23
DKK	DKK
-77.123	-98.317
-35.439	68.565
<b>-112.562</b>	<b>-29.752</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	10.605.150
Tilgang i årets løb	171.900
Kostpris 30. april	<u>10.777.050</u>
Værdireguleringer 1. maj	-5.150
Årets værdireguleringer	28.100
Værdireguleringer 30. april	<u>22.950</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>10.800.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	10.800.000	10.600.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	28.100	-6.490
Driftsomkostninger i % af lejeindtægterne	7,1	7,1
Afkastkrav	4,0	4,1

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JEW nr. 1 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Prags Boulevard 51 ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsdrift, administration, salg mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2024 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.