

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 64044117

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2022

Kristian Victor Krogh
Dirigent

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
CVR-nr.	64044117
Stiftelsesdato	26. august 1936
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Michael Hansen Morten Østrup Møller Lars Blaabjerg Christensen
Direktion	Kristian Victor Krogh, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2022

Direktion

Kristian Victor Krogh
Direktør

Bestyrelse

Michael Hansen
Formand

Morten Østrup Møller
Medlem

Lars Blaabjerg Christensen
Medlem

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Frederiksberg, den 28. januar 2022

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 88.931.591, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 705.354.285, og en egenkapital på kr. 667.537.462.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 96% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2021 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		21.799.051	21.378.260
Andre eksterne omkostninger	1	-21.110.233	-16.657.811
Bruttoresultat		688.818	4.720.449
Værdiregulering af ejendom		87.835.461	17.443.709
Driftsresultat		88.524.279	22.164.158
Finansielle indtægter	2	669.458	597.953
Finansielle omkostninger	3	-262.146	-264.982
Årets resultat		88.931.591	22.497.129
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		88.931.591	22.497.129
Resultatdisponering		88.931.591	22.497.129

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	674.440.905	576.029.960
Materielle anlægsaktiver		674.440.905	576.029.960
Indestående i Grundejernes Investeringsfond §18 b		6.092.907	10.047.919
Finansielle anlægsaktiver		6.092.907	10.047.919
Anlægsaktiver		680.533.812	586.077.879
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		206.918	119.319
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.220.295	18.654.365
Andre tilgodehavender		1.015.691	1.111.304
Periodeafgrænsningsposter		314.146	330.867
Tilgodehavender		20.757.050	20.215.855
Likvide beholdninger		4.063.423	8.319.235
Omsætningsaktiver		24.820.473	28.535.090
Aktiver		705.354.285	614.612.969

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		666.787.462	577.855.871
Egenkapital		667.537.462	578.605.871
Indvendig vedligeholdelse		6.912.307	7.458.722
Deposita		5.572.288	4.782.602
Langfristede gældsforpligtelser		12.484.595	12.241.324
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.750.841	16.750.841
Anden gæld		3.943.736	2.478.153
Periodeafgrænsningsposter		4.637.651	4.536.780
Kortfristede gældsforpligtelser		25.332.228	23.765.774
Gældsforpligtelser		37.816.823	36.007.098
Passiver		705.354.285	614.612.969
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		
Nærtstående parter	6		

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken for 2021 er aflagt 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 tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelseskostprisen tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 18-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 18-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gundelejlighedsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Tilgodehavender hos Grundejernes Investeringsfond

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Indvendig vedligeholdelse

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende indvendig af investeringsejendomme. Forpligtelsen 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. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Selskabsskat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	750.000	577.855.871	578.605.871
Årets resultat	0	88.931.591	88.931.591
Egenkapital pr. 31. december 2021	750.000	666.787.462	667.537.462

Virksomhedskapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på virksomhedskapitalen.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt kr. 922.923 til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelsen og direktion.

	2021	2020
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	565.931	597.631
Renteindtægter, Grundejernes Inv. Fond	103.527	0
Renteindtægter, andet	0	322
	669.458	597.953
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	0
Renteudgifter, bank	34.472	43.752
Renteudgifter, andet	3.000	3.100
Renteudgifter, kreditfacilitet	224.674	218.130
	262.146	264.982
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	119.059.457	113.208.090
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	10.575.484	5.851.367
Kostpris ultimo	129.634.941	119.059.457
Dagsværdireguleringer primo	456.970.503	439.526.794
Årets værdiregulering	87.835.461	17.443.709
Dagsværdireguleringer ultimo	544.805.964	456.970.503
Regnskabsmæssig værdi ultimo	674.440.905	576.029.960

Selskabet ejer ejendommen Boldparken beliggende på Frederiksberg. Ejendommens antal kvadratmeter er 23.338 og omfatter 238 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål samt 57 øvrige lejemål.

Selskabets ejendom er 96,5% udlejet pr. 31. december 2021.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 18-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 18-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Noter

diskonteringfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 57.993.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,31 % ultimo 2021 mod 3,44 % ultimo 2020. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2021 kr. 28.898 pr. kvm. mod kr. 24.682 pr. kvm. ultimo 2020.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

- PFA CPH Properties II P/S 49%
- Otilla RE P/S 34%
- Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

- Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS