

# **EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN**

Vesterbrogade 87, st  
1620 København V

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/05/2019**

---

**Sven Langemark**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN  
Vesterbrogade 87, st  
1620 København V

CVR-nr: 83112913

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 07/05/2019

## Direktion

Sven Erik Langemark

Carl Sukkot

Steen Gregers Gottlieb

# Ledelsesberetning

## Aktivitet:

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Vesterbrogade 87 i København.

Resultatet af selskabets drift i det forløbne regnskabsår samt den økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang fremgår af efterfølgende årsrapport.

## Fremtiden:

Regnskabet for året 2019 forventes at udvise et mindre positivt driftsresultat.

Der er herudover ikke truffet andre beslutninger eller indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der har indflydelse på vurderingen af årsrapporten.

Generalforsamlingen har i 2010 besluttet, at årsrapporten fremover ikke skal revideres.

## Ejerforhold:

I overensstemmelse med selskabets vedtægter er indskudskapitalen opdelt i 5 anpart, hver svarende til 20% af indskudskapitalen. Anparterne ejes af ejendommens beboere.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Vesterbrogade 87 i København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

## 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 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 i øvrigt hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning:

nettoomsætningen, som omfatter lejeindtægt fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægten omfatter den direkte leje. Varmebidrag og andre refusioner indgår således ikke i lejeindtægten.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme (grunde og bygninger) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid som er fastsat til ca. 50 år.

Investeringsejendomme nedskrives til geninvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Tilgodehavender

---

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balance 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet og henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til den modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		463.200	495.487
Eksterne omkostninger .....		-298.681	-796.259
Administrationsomkostninger .....		-28.783	-29.824
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>135.736</b>	<b>-330.596</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>135.736</b>	<b>-330.596</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....			1.443
Andre finansielle indtægter .....		1.155	281
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.241	-80.165
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>56.650</b>	<b>-409.037</b>
Skat af årets resultat .....			-696
<b>Årets resultat .....</b>		<b>56.650</b>	<b>-409.733</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....			-409.733
Overført resultat .....		56.650	
<b>I alt .....</b>		<b>56.650</b>	<b>-409.733</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		5.401.013	5.401.013
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.401.013</b>	<b>5.401.013</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.401.013</b>	<b>5.401.013</b>
Andre tilgodehavender .....		46.652	22.550
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>46.652</b>	<b>22.550</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		141.317	142.102
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>141.317</b>	<b>142.102</b>
Likvide beholdninger .....		64.614	190.854
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>252.583</b>	<b>355.506</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.653.596</b>	<b>5.756.519</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		321.000	321.000
Andre reserver .....		3.680.706	3.680.706
Overført resultat .....		-928.785	-985.435
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.072.921</b>	<b>3.016.271</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		116.500	116.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>116.500</b>	<b>116.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.360.551	2.420.000
Deposita .....		79.024	79.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.439.575</b>	<b>2.499.148</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		24.600	124.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>24.600</b>	<b>124.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.464.175</b>	<b>2.623.748</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.653.596</b>	<b>5.756.519</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ikke medarbejdere ansat.