



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN
C/O ADVODAN GLOSTRUP KØBENHAVN, GLOSTRUP TORV 6, 2600 GLOSTRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2024

Ronja Karlsson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet. Vesterbrogade 87 i København c/o Advodan Glostrup København, Glostrup Torv 6 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 83 11 29 13
	Stiftet: 5. december 1977
	Kommune: Glostrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Gregers Gottlieb Elisabeth Sukkot Ulrik Corneliussen Camilla Krogh Lütken Grimstad Sofie Louise Helsted
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsanpartsselskabet. Vesterbrogade 87 i København.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2024

Direktion:

Steen Gregers Gottlieb

Elisabeth Sukkot

Ulrik Corneliussen

Camilla Krogh Lütken Grimstad

Sofie Louise Helsted

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet. Vesterbrogade 87 i København

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet. Vesterbrogade 87 i København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 22. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
DRIFTSRESULTAT		210.918	396.651
Andre finansielle indtægter.....		6.250	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-75.304	-91.480
RESULTAT FØR SKAT		141.864	305.171
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		141.864	305.171
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		141.864	305.171
I ALT		141.864	305.171

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		40.000.000	42.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	40.000.000	42.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		40.000.000	42.500.000
Andre tilgodehavender.....		0	25.764
Tilgodehavender.....		0	25.764
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		135.985	129.735
Værdipapirer og kapitalandele.....		135.985	129.735
Likvide beholdninger.....		674.467	640.736
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		810.452	796.235
AKTIVER.....		40.810.452	43.296.235

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		321.000	321.000
Reserve for opskrivninger.....		28.746.701	30.696.701
Overført resultat.....		-9.406	-151.270
EGENKAPITAL.....		29.058.295	30.866.431
Hensættelser til udskudt skat.....		7.999.704	8.549.704
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.999.704	8.549.704
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.523.109	3.638.481
Deposita.....		76.846	75.222
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	3.599.955	3.713.703
Gæld til realkreditinstitutter.....		115.372	113.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.875	20.000
Anden gæld.....		4.251	32.411
Kortfristede gældsforpligtelser.....		152.498	166.397
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.752.453	3.880.100
PASSIVER.....		40.810.452	43.296.235
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 3		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	321.000	30.696.701	-151.270	30.866.431
Forslag til resultatdisponering.....			141.864	141.864
Andre lovpligtige bindinger				
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-1.950.000		-1.950.000
Egenkapital 31. december 2023.....	321.000	28.746.701	-9.406	29.058.295

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		1
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....	4.167.255	
Kostpris 31. december 2023.....	4.167.255	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	39.699.582	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-2.500.000	
Opskrivninger 31. december 2023.....	37.199.582	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.366.837	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	1.366.837	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	40.000.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	4.167.255	

Selskabets udlejningsejendom beliggende i København V, er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 til kr. 40.000.000 i henhold til vurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar Emil Egkilde fra STAD Valuar.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3% og en inflation på 2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Ejendommen er et småhus som indeholder både bolig og erhvervslejemål. Boliglejen er sat til kr. 1.475 pr. m². Erhvervslejen er gennemsnitlig sat til kr. 841 pr. m². Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse og ekskl. større vedligeholdelse er sat til kr. 341 pr. m².

Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.638.481	115.372	3.047.398	3.752.467	
Deposita.....	76.846	0	76.846	75.222	
	3.715.327	115.372	3.124.244	3.827.689	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		3
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.638 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 40.000 tkr.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet. Vesterbrogade 87 i København for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.