

ÅBLVD36 ApS

**Strandøre 11
2100 København Ø**

CVR-nr. 37 64 37 69

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. februar 2022

Thomas Herner Hofbæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ÅBLVD36 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2022

Direktion

Thomas Herner Hofbæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ÅBLVD36 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ÅBLVD36 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2021 frivilligt tilvalgt revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstillene for resultatopgørelsen for 2020 ikke er revideret.

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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 28. februar 2022

Rödl & Partner Danmark

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 39 18 86 78

Claus D. Bishaw-Witt

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10028

Selskabsoplysninger

Selskabet

ÅBLVD36 ApS
Strandøre 11
2100 København Ø

CVR-nr.: 37 64 37 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

Direktion

Thomas Herner Hofbæk

Revision

Rödl & Partner Danmark
Godkendt Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 40H, 2.
1264 København K

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. marts 2022.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og administrere ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi, der måles på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den beregnede dagsværdi er blandt andet følsom overfor ændringer i den anvendte afkastprocent for den pågældende ejendom og fastsættelse af dagsværdien er derfor forbundet med et væsentligt regnskabsmæssigt skøn. Fastsættelse af dagsværdi er forbundet med usikkerhed, der kan være væsentlig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 182.333, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 13.316.239.

Selskabet har ikke modtaget compensation eller lån i forbindelse med Statens Hjælpepakker. Selskabets aktiviteter har ikke være nævneværdigt påvirket af COVID-situationen i 2021. Afhængig af den fremtidige udvikling, vil resultat og aktiviteter kunne påvirkes i 2022 og efterfølgende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ÅBLVD36 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ledelsen har frivilligt tilvalgt revision fra og med 2021. Sammenligningstal for 2020 er ikke revideret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter huslejeindtægter, der indregnes over lejeperioden i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, der er medgået til drift af selskabets ejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, el, vand og varme m.v. Eksterne omkostninger omfatter endvidere kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter selskabets investeringsejendom.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villig parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendom er pr. balancedagen fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan krakteriseres ved at være enkelstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne betalinger fra kunder

Modtagne betalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.293.122	1.437.621
Personaleomkostninger	1	0	-35.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-850.000	3.161.353
Resultat før finansielle poster		443.122	4.563.474
Finansielle indtægter		0	66
Finansielle omkostninger	2	-209.375	-208.829
Resultat før skat		233.747	4.354.711
Skat af årets resultat	3	-51.414	-1.019.955
Årets resultat		182.333	3.334.756
Foreslået udbytte		0	1.400.000
Overført resultat		182.333	1.934.756
		182.333	3.334.756

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>44.150.000</u>	<u>45.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>44.150.000</u>	<u>45.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>44.150.000</u>	<u>45.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	700.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.423</u>	<u>134.456</u>
Tilgodehavender		<u>19.423</u>	<u>834.456</u>
Likvide beholdninger		<u>141.465</u>	<u>432.040</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>160.888</u>	<u>1.266.496</u>
Aktiver i alt		<u><u>44.310.888</u></u>	<u><u>46.266.496</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.266.239	13.083.906
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.400.000
Egenkapital	5	13.316.239	14.533.906
Hensættelse til udskudt skat	6	3.389.551	3.576.551
Hensatte forpligtelser i alt		3.389.551	3.576.551
Gæld til realkreditinstitutter		25.649.352	26.239.235
Langfristede gældsforpligtelser	7	25.649.352	26.239.235
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	566.949	389.516
Modtagne forudbetalinger fra kunder		702.674	942.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.884	34.461
Gæld til tilknyttede virksomheder		325.825	288.299
Skyldigt sambeskatningsbidrag		238.414	262.526
Kortfristede gældsforpligtelser		1.955.746	1.916.804
Gældsforpligtelser i alt		27.605.098	28.156.039
Passiver i alt		44.310.888	46.266.496
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	13.083.906	1.400.000	14.533.906
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Årets resultat	0	182.333	0	182.333
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>13.266.239</u>	<u>0</u>	<u>13.316.239</u>

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	35.000
Andre personaleomkostninger	0	500
	0	35.500
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter m.v.	209.375	208.829
	209.375	208.829
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	238.414	262.526
Årets udskudte skat	-187.000	695.498
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	61.931
	51.414	1.019.955

Noter**4 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	28.742.950
Kostpris 31. december 2021	28.742.950
Opskrivninger 1. januar 2021	16.257.050
Årets opskrivninger	-850.000
Opskrivninger 31. december 2021	15.407.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	44.150.000

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	3.576.551	2.881.053
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-187.000	695.498
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	3.389.551	3.576.551
 Materielle anlægsaktiver	 3.389.551	 3.576.551
	3.389.551	3.576.551

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.628.751	26.216.301	566.949	24.407.522
	26.628.751	26.216.301	566.949	24.407.522

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TAGroup ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende samtlige anparter:

TAGroup ApS
Strandøre 11
2100 København Ø