

Ejendomsanpartsselskab et Q 1

Rogensgade 9
1316 København K
CVR-nr. 20444916

Årsrapport 01.03.2018 - 31.10.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2019

Dirigent

Navn: Morten Mølgaard Boll

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.10.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSANPARTSSELSKABET Q 1

Rigensgade 9

1316 København K

CVR-nr.: 20444916

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.03.2018 - 31.10.2018

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen

Niels Skou

Lars-Erik Houmann Christensen

Morten Mølgaard Boll

Holger Brogaard Pedersen

Direktion

Morten Mølgaard Boll

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.03.2018 - 31.10.2018 for Ejendomsanpartsselskabet Q 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2018 - 31.10.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.03.2019

Direktion

Morten Mølgaard Boll

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen

Niels Skou

Lars-Erik Houmann Christensen

Morten Mølgaard Boll

Holger Brogaard Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Q 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Q 1 for regnskabsåret 01.03.2018 - 31.10.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.03.2018 - 31.10.2018 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 selskabet 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 08.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 40.836 t.kr. Selskabet har en aktivmasse på 69.890 t.kr. og en egenkapital på 16.030 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(305.912)	670.015
Andre finansielle indtægter	1	60.616	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(108.976)</u>	<u>(1.663)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(354.272)	668.352
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>52.843.080</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		52.488.808	668.352
Skat af årets resultat	3	<u>(11.652.133)</u>	<u>(147.331)</u>
Årets resultat		40.836.675	521.021
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		30.780.000	0
Overført resultat		<u>10.056.675</u>	<u>(478.979)</u>
		40.836.675	521.021

Balance pr. 31.10.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		69.166.700	5.406.920
Materielle anlægsaktiver	4	69.166.700	5.406.920
 Anlægsaktiver		 69.166.700	 5.406.920
 Andre tilgodehavender		630.528	0
Tilgodehavende selskabsskat		40.106	3.106
Periodeafgrænsningsposter		52.657	104.170
Tilgodehavender		723.291	107.276
 Likvide beholdninger		 0	 2.037.063
 Omsætningsaktiver		 723.291	 2.144.339
 Aktiver		 69.889.991	 7.551.259

Balance pr. 31.10.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		15.830.342	5.773.667
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital		<u>16.030.342</u>	<u>6.973.667</u>
Udskudt skat		<u>11.798.041</u>	<u>172.503</u>
Hensatte forpligtelser		<u>11.798.041</u>	<u>172.503</u>
Bankgæld		25.942.315	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	101.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.806.518	260.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.232.303	0
Skyldig selskabsskat		26.595	0
Anden gæld		<u>53.877</u>	<u>43.204</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>42.061.608</u>	<u>405.089</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.061.608</u>	<u>405.089</u>
Passiver		<u>69.889.991</u>	<u>7.551.259</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	200.000	3.728.000	2.045.667	0
Ændring i regnskabspraksis	0	(3.728.000)	3.728.000	0
Korrigeret egenkapital primo	200.000	0	5.773.667	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(30.780.000)
Årets resultat	0	0	10.056.675	30.780.000
Egenkapital ultimo	200.000	0	15.830.342	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			1.000.000	6.973.667
Ændring i regnskabspraksis			0	0
Korrigeret egenkapital primo			1.000.000	6.973.667
Udbetalt ordinært udbytte			(1.000.000)	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(30.780.000)
Årets resultat			0	40.836.675
Egenkapital ultimo			0	16.030.342

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60.616	0
	60.616	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	1.663
Øvrige finansielle omkostninger	108.976	0
	108.976	1.663
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	26.595	146.894
Ændring af udskudt skat	11.625.538	503
Regulering vedrørende tidligere år	0	(66)
	11.652.133	147.331
4. Materielle anlægsaktiver		Investe- rings- ejendomme kr.
Kostpris primo		1.506.920
Tilgange		10.916.700
Kostpris ultimo		12.423.620
Dagsværdireguleringer primo		3.900.000
Årets dagsværdireguleringer		52.843.080
Dagsværdireguleringer ultimo		56.743.080
Regnskabsmæssig værdi ultimo		69.166.700

Selskabet besidder pr. 31. oktober en grund på Ny Østergade i København K. Selskabet er i gang med at opføre en investeringsejendom på grunden. Projektet er værdiansat på grundlag af investeringsprospektet.

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boll+ ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 152.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 69.167 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis for selskabets ejendomsportefølje, som fremadrettet indregnes som investeringsejendomme. Ændringen medfører at reguleringer til dagsværdien af ejendommene indregnes over resultatopgørelsen. Som følge af ændringen er der sket tilpasning af sammenligningstal som følger:

	2017/18
	kr.
Grunde og bygninger	(5.406.920)
Investeringsejendom	5.406.920
Aktiver	0
Reserve for opskrivning	(3.728.000)
Overført overskud eller underskud	3.728.000
Egenkapital	0

Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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