

# **Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS**

**CVR-nr.: 37751529**

Gothersgade 160 1 th  
1123 København K

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**05/05/2022**

---

**Mikkel Christian Hesselberg**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS  
Gothersgade 160 1 th  
1123 København K

CVR-nr: 37751529  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor** AAEN & CO. STATS-AUTORISERED E REVISORER P/S  
Kongevejen 3  
3000 Helsingør  
DK Danmark

CVR-nr: 33241763  
P-enhed: 1016359781

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS.

Årsrapporten aflægges 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.

København , den 05/05/2022

### Direktion

Frank Hansen  
Direktør

Mikkel Christian Hesselberg  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsselskabet af marts 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 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:

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 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.

Helsingør, 05/05/2022

Kenn Erik Elmgren ,mne26676  
Statsautoriseret revisor  
AAEN & CO. STATSAUTORISEREDE REVISORER P/S  
CVR:33241763

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været investering i og udvikling af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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 indregningen og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingstidspunktet indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og – tab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til drift af ejendom og administrationsomkostninger.

Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets forskydning i udskudt skat.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Beholdningen af ejerlejligheder indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver. Lejlighederne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efterfølgende opskrives ejendomme til dagsværdi såfremt værdiforøgelsen anses for varig og væsentlig. Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Som grundlag for målingen til dagsværdi anvendes oplysninger fra handler med tilsvarende ejendomme.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Investeringsjendommens forventede brugstid	50 år
Investeringsjendommens forventede restværdi	90% af kostprisen

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

#### **Skyldig og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>53.942</b>	<b>77.116</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.456	-14.456
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>39.486</b>	<b>62.660</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-22.319	-23.181
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>17.167</b>	<b>39.479</b>
Skat af årets resultat		-3.771	-8.800
<b>Årets resultat</b>		<b>13.396</b>	<b>30.679</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		13.396	30.679
<b>I alt</b>		<b>13.396</b>	<b>30.679</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		13.467.187	11.254.688
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>13.467.187</b>	<b>11.254.688</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.467.187</b>	<b>11.254.688</b>
Tilgodehavende skat		2.476	0
Andre tilgodehavender		0	2.220
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.476</b>	<b>2.220</b>
Likvide beholdninger		34.678	194.667
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>37.154</b>	<b>196.887</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.504.341</b>	<b>11.451.575</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Reserve for opskrivninger		3.975.974	2.238.949
Overført resultat		989.330	975.934
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.965.304</b>	<b>7.214.883</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.090.779	604.602
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.090.779</b>	<b>604.602</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.167.387	3.346.710
Deposita		24.109	24.109
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.191.496</b>	<b>3.370.819</b>
Gæld til realkreditinstitutter		179.325	178.901
Skyldig selskabsskat		0	13.873
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.437	68.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>256.762</b>	<b>261.271</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.448.258</b>	<b>3.632.090</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.504.341</b>	<b>11.451.575</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	4.000.000	2.238.948	975.935	7.214.883
Årets resultat	0	0	13.396	13.396
Årets opskrivning	0	1.737.025	0	1.737.025
Egenkapital, ultimo	4.000.000	3.975.973	989.331	8.965.304

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	8.453.476
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.453.476</b>
Opskrivninger primo	2.870.447
Årets opskrivninger	2.331.456
Afskrivninger vedr. sidste år	-47.092
Årets afskrivninger	-57.409
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.097.402</b>
Af- og nedskrivning primo	-69.235
Årets afskrivning	-14.456
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-83.691</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.467.187</b>

Den regnskabsmæssige værdi før opskrivning udgør 8.369.785

Reserver for opskrivning er i året steget med kr. 2.331.456, som følge af opskrivninger og faldet med kr. 104.501 som følge af afskrivninger.

Den skattemæssige effekt af bevægelserne på reserve for opskrivning udgør kr. 489.930.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets samlede gæld forfalder tkr. 2.366 til betaling mere end 5 år fra balancedagen.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter på tkr. 3.347 er der stillet pant i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af disse ejendomme udgør tkr. 13.467.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0