



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

ANPARTSSELSKABET PETERSBORGVEJ 5 OG 7

FALKONER ALLE 1, 2000 FREDERIKSBERG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. november 2018

Jens Larsen

CVR-NR. 12 46 77 10

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ANPARTSSELSKABET PETERSBORGVEJ 5 OG 7 Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg
	Telefon: +45 38 38 08 30 E-mail: adv@rialtoadvokater.dk
	CVR-nr.: 12 46 77 10 Stiftet: 28. februar 1955 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Ivor Conny Palmer Jørgensen, formand Eskild Søndergaard Smed Lis Petersen
Direktion	Jens Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhverv Direkte Holmens Kanal 2-12 1092 København K Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for ANPARTSSELSKABET PETERSBORGVEJ 5 OG 7.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2018

Direktion:

Jens Larsen

Bestyrelse:

Ivor Conny Palmer Jørgensen
Formand

Eskild Søndergaard Smed

Lis Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i ANPARTSSELSKABET PETERSBORGVEJ 5 OG 7

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANPARTSSELSKABET PETERSBORGVEJ 5 OG 7 for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 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. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 2. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16630

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive udlejningsejendom matr. nr. 504, Udenbys Klædeby kvarter.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOTAB.....		-1.802.396	136.276
Personaleomkostninger.....	1	-54.343	-52.786
Værdireguleringer af ejendom.....		6.550.000	8.400.000
DRIFTSRESULTAT.....		4.693.261	8.483.490
Andre finansielle omkostninger.....		-229.132	-39.677
RESULTAT FØR SKAT.....		4.464.129	8.443.813
Skat af årets resultat.....	2	-1.049.767	-1.857.639
ÅRETS RESULTAT.....		3.414.362	6.586.174
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.414.362	6.586.174
I ALT.....		3.414.362	6.586.174

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		39.250.000	32.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	39.250.000	32.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		39.250.000	32.700.000
Andre tilgodehavender.....		18.286	10.376
Periodeafgrænsningsposter.....		31.856	31.993
Tilgodehavender.....		50.142	42.369
Likvider.....		4.004.641	358.582
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.054.783	400.951
AKTIVER.....		43.304.783	33.100.951

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		304.100	304.100
Overført overskud.....		29.422.602	26.008.240
EGENKAPITAL.....	4	29.726.702	26.312.340
Hensættelse til udskudt skat.....		6.805.383	5.755.616
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.805.383	5.755.616
Prioritetsgæld.....		6.432.296	697.537
Deposita.....		120.431	120.431
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.552.727	817.968
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	159.601	0
Anden gæld.....		60.370	215.027
Kortfristede gældsforpligtelser.....		219.971	215.027
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.772.698	1.032.995
PASSIVER.....		43.304.783	33.100.951
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Andelskroneværdi	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	54.343	52.786	
	54.343	52.786	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	1.049.767	1.857.639	
	1.049.767	1.857.639	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2017.....		1.352.602	
Kostpris 30. juni 2018.....		1.352.602	
Opskrivninger 1. juli 2017.....		31.347.398	
Årets opskrivninger		6.550.000	
Opskrivninger 30. juni 2018.....		37.897.398	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		39.250.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 38.....		24.300.000	
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	304.100	26.008.239	26.312.339
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.414.362	3.414.362
Egenkapital 30. juni 2018.....	304.100	29.422.601	29.726.701
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	697.537	6.591.897	159.601
Deposita.....	120.431	120.431	0
	817.968	6.712.328	159.601
			5.758.178

NOTER

		Note
Eventualposter mv. Eventualaktiver Ingen.		6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 6.432 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 39.250 tkr.		7
Andelskroneværdi Beregningen er foretaget i henhold til Andelsboliglovens m.v. § 5, stk. 2, litra b (Valuarvurdering)		8
Selskabskapital.....	304.100	
Overført overskud.....	29.422.602	
Egenkapital pr. 30. juni 2018, jf. side 10.....	29.726.702	
Ejendomsværdi i følge Valuarvurdering pr. 12. september 2018 ..	39.250.000	
- medtaget værdi i regnskab.....	39.250.000	0
Reservation til hensættelse tagrenovering, fremtidig vedligeholdelse og værditab		-5.700.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.591.897	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	6.724.609	-132.712
Regulering udskudt skat.....		<u>6.805.383</u>
		<u>30.699.373</u>
Anpartskrone: $\frac{30.699.373}{304.100} = 100,95$ (106,36 pr. 30. juni 2017)		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ANPARTSSELSKABET PETERSBORGVEJ 5 OG 7 for 2017/18 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

Vedrører lejeindtægter fra de udlejede boliger samt vaskeri. Denne indtægtesføres på forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.m.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi jf. ÅRL § 38. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommen opgøres med en valuarvurdring.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 kunne realiseres, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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