



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

**APS PETERSBORGVEJ 5 OG 7  
FALKONER ALLÉ 1, 2000 FREDERIKSBERG  
ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2017

---

Jens Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ApS Petersborgvej 5 og 7 Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 12 46 77 10 Stiftet: 28. februar 1955 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Ivor Conny Palmer Jørgensen, Formand Eskild Søndergaard Smed Lis Petersen
<b>Direktion</b>	Jens Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	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 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for ApS 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. oktober 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ivor Conny Palmer Jørgensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Eskild Søndergaard Smed

\_\_\_\_\_  
Lis Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i ApS Petersborgvej 5 og 7*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Petersborgvej 5 og 7 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 9. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## 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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>136.276</b>	<b>14.304</b>
Personaleomkostninger.....	1	-52.786	-46.427
Værdireguleringer af ejendom.....		8.400.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.483.490</b>	<b>-32.123</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	328
Andre finansielle omkostninger.....		-39.677	-40.951
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.443.813</b>	<b>-72.746</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.857.639	9.715
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.586.174</b>	<b>-63.031</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		6.586.174	-63.031
<b>I ALT</b> .....		<b>6.586.174</b>	<b>-63.031</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		32.700.000	24.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>32.700.000</b>	<b>24.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.700.000</b>	<b>24.300.000</b>
Andre tilgodehavender.....		10.376	17.143
Periodeafgrænsningsposter.....		31.993	29.845
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>42.369</b>	<b>46.988</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>358.581</b>	<b>139.841</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>400.950</b>	<b>186.829</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.100.950</b>	<b>24.486.829</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
Selskabskapital.....		304.100	304.100
Opskrivninger vedrørende ejendommen.....		0	18.999.938
Overført overskud.....		26.008.240	422.128
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>26.312.340</b>	<b>19.726.166</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5	5.755.616	3.897.977
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.755.616</b>	<b>3.897.977</b>
Prioritetsgæld.....		672.947	697.538
Deposita.....		120.431	116.213
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>793.378</b>	<b>813.751</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	24.590	23.525
Anden gæld.....		215.026	25.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>239.616</b>	<b>48.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.032.994</b>	<b>862.686</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.100.950</b>	<b>24.486.829</b>
 Eventualposter mv.	7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
 Andelskroneværdi	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				
Løn og gager .....	52.786	46.427		
	<b>52.786</b>	<b>46.427</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat .....	1.857.639	-9.715		
	<b>1.857.639</b>	<b>-9.715</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016 .....		1.352.602		
Kostpris 30. juni 2017 .....		<b>1.352.602</b>		
Opskrivninger 1. juli 2016 .....		22.947.398		
Årets opskrivninger .....		8.400.000		
Opskrivninger 30. juni 2017 .....		<b>31.347.398</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017 .....</b>		<b>32.700.000</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 38 .....		24.300.000		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Opskrivninger vedrørende ejendommen	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016 .....	304.100	18.999.938	422.128	19.726.166
Omklassificering .....		-18.999.938	18.999.938	
Forslag til årets resultatdisponering .....			6.586.174	6.586.174
<b>Egenkapital 30. juni 2017 .....</b>	<b>304.100</b>	<b>0</b>	<b>26.008.240</b>	<b>26.312.340</b>

## NOTER

				Note
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>				<b>5</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier materielle anlægsaktiver.				
Beløbet specificeres således:				
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel	
Grunde og bygninger.....	32.700.000	6.367.000	26.333.000	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	16.709	-16.709	
Skattemæssigt underskud til fremførelse.....	0	154.400	-154.400	
	<b>32.700.000</b>	<b>6.538.109</b>	<b>26.161.891</b>	
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>5.755.616</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	721.063	697.537	24.590	562.948
Deposita.....	116.213	120.431	0	0
	<b>837.276</b>	<b>817.968</b>	<b>24.590</b>	<b>562.948</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
Ingen				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 673 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 32.700 tkr.				

## NOTER

## Note

**Andelskroneværdi**

9

Beregningen er foretaget i henhold til Andelsboliglovens m.v. § 5, stk. 2, litra b (Valuarvurdering)

Selskabskapital.....		304.100	
Overført overskud.....		26.006.091	
Egenkapital pr. 30. juni 2017, jf. side 10.....		26.310.191	
Ejendomsværdi i følge Valuarvurdering pr. 4. august 2017 .....	32.700.000		
- medtaget værdi i regnskab.....	32.700.000		0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	697.537		
- Kursværdi prioritetsgæld.....	723.583		-26.046
Regulering udskudt skat.....			<u>5.755.616</u>
			<u>32.343.861</u>

Anpartskrone:  $\frac{32.343.861}{304.100} = 106,36$  (77,59 pr. 30. juni 2016)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Petersborgvej 5 og 7 for 2016/17 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 indtægtføres 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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.

### 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.

## 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 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 nominal værdi.