



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2023

Rene Austen Andersen

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 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Anpartsselskabet Petersborgvej 5 og 7 Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 12 46 77 10 Stiftet: 28. februar 1955 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Thomas Overgaard Thygesen, formand Daniel Schousboe Uldall Anne Kristine Prühs
Direktion	Thomas Overgaard Thygesen
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. oktober 2023

Direktion:

Thomas Overgaard Thygesen

Bestyrelse:

Thomas Overgaard Thygesen
Formand

Daniel Schousboe Uldall

Anne Kristine Prühs

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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 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.

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 5. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		517.068	521.897
Personaleomkostninger.....	1	-82.048	-53.409
Værdireguleringer af ejendom.....		300.000	100.000
DRIFTSRESULTAT		735.020	568.488
Andre finansielle omkostninger.....		-108.037	-118.552
RESULTAT FØR SKAT		626.983	449.936
Skat af årets resultat.....	2	-137.936	-98.986
ÅRETS RESULTAT		489.047	350.950
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		489.047	350.950
I ALT		489.047	350.950

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		42.750.000	42.450.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	42.750.000	42.450.000
ANLÆGSAKTIVER.....		42.750.000	42.450.000
Andre tilgodehavender.....		6.289	20.311
Periodeafgrænsningsposter.....		31.273	33.553
Tilgodehavender.....		37.562	53.864
Likvider.....		1.538.814	1.443.392
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.576.376	1.497.256
AKTIVER.....		44.326.376	43.947.256

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		304.100	304.100
Overført overskud.....		30.111.964	29.622.917
EGENKAPITAL.....		30.416.064	29.927.017
Hensættelse til udskudt skat.....		6.952.016	6.814.080
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.952.016	6.814.080
Prioritetsgæld.....		6.465.859	6.679.019
Deposita.....		190.404	190.404
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	6.656.263	6.869.423
Kortfristet del af langfristet gæld.....		213.160	210.904
Anden gæld.....		88.873	125.832
Kortfristede gældsforpligtelser.....		302.033	336.736
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.958.296	7.206.159
PASSIVER.....		44.326.376	43.947.256
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Andelskroneværdi	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	304.100	29.622.917	29.927.017
Forslag til resultatdisponering.....		489.047	489.047
Egenkapital 30. juni 2023.....	304.100	30.111.964	30.416.064

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	82.048	53.409		
	82.048	53.409		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat	137.936	98.986		
	137.936	98.986		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2022		1.352.602		
Kostpris 30. juni 2023		1.352.602		
Opskrivninger 1. juli 2022		41.097.398		
Årets opskrivninger		300.000		
Opskrivninger 30. juni 2023		41.397.398		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		42.750.000		
<p>Selskabets boligudlejningsejendom beliggende i København Ø, er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2023 kr. 42.750.000 i henhold til vurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.</p> <p>Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,25% og en inflation på 3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.</p> <p>Ejendommens lejligheder bliver i budgetperioden løbende moderniseret for kr. 4.994 pr. m², således at der efter modernisering kan opkræves en LL § 19.2 leje, som i budgettet er sat til kr. 1.650 pr. m². Den omkostningsbestemte husleje LL § 19.1 er i budgettet sat til kr. 753 pr. m² i gennemsnit. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse og ekskl. modernisering er sat til kr. 498 pr. m².</p>				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Prioritetsgæld	6.679.019	213.160	5.590.169	6.889.923
Deposita	190.404	0	0	190.404
	6.869.423	213.160	5.590.169	7.080.327

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 6.679 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 42.750 tkr.

Andelskroneværdi

6

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

Ejendommen blev den 13. oktober 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere til en kontant handelspris på kr. 41.600.000. Vurderingen er således indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at anpartskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Selskabskapital.....		304.100
Overført overskud.....		30.111.964
Egenkapital pr. 30. juni 2023, jf. side 10.....		30.416.064
Ejendomsværdi i følge valuarvurdering pr. 13. oktober 2019.....		41.600.000
- medtaget værdi i regnskab.....		-42.750.000
Reservation til hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og værditab.....		-2.200.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.679.019	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-4.839.518</u>	1.839.501
Regulering udskudt skat.....		<u>6.952.016</u>
		<u>35.857.581</u>

Anpartskrone: $\frac{35.857.581}{304.100} = 117,91$ (115,48 pr. 30. juni 2022)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anpartsselskabet Petersborgvej 5 og 7 for 2022/23 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.m.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi jf. ÅRL § 38. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommen opgøres med en valuarvurdering fra en ekstern mægler.

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 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

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