



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 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021	
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 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Ivor Conny Palmer Jørgensen, formand Eskild Søndergaard Smed Casper Gammelhorn Thomsen
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. december 2021

Direktion:

Jens Larsen

Bestyrelse:

Ivor Conny Palmer Jørgensen
Formand

Eskild Søndergaard Smed

Casper Gammelhorn Thomsen

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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 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 7. december 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		248.888	581.094
Personaleomkostninger.....	1	-56.098	-55.549
Værdireguleringer af ejendom.....		750.000	0
DRIFTSRESULTAT		942.790	525.545
Andre finansielle omkostninger.....		-328.495	-170.219
RESULTAT FØR SKAT		614.295	355.326
Skat af årets resultat.....	2	-131.695	-78.172
ÅRETS RESULTAT		482.600	277.154
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		482.600	277.154
I ALT		482.600	277.154

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		42.350.000	41.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	42.350.000	41.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		42.350.000	41.600.000
Tilgodehavende lejeindtægter.....		21.911	288
Andre tilgodehavender.....		18.436	3.376
Periodeafgrænsningsposter.....		30.512	0
Tilgodehavender.....		70.859	3.664
Likvider.....		1.218.970	543.126
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.289.829	546.790
AKTIVER.....		43.639.829	42.146.790

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		304.100	304.100
Overført overskud.....		29.271.967	28.789.367
EGENKAPITAL.....		29.576.067	29.093.467
Hensættelse til udskudt skat.....		6.715.094	6.583.399
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.715.094	6.583.399
Prioritetsgæld.....		6.889.923	6.102.536
Deposita.....		156.427	150.693
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.046.350	6.253.229
Kortfristet del af langfristet gæld.....		208.671	166.666
Anden gæld.....		93.647	50.029
Kortfristede gældsforpligtelser.....		302.318	216.695
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.348.668	6.469.924
PASSIVER.....		43.639.829	42.146.790
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
Andelskroneværdi	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	304.100	28.789.367	29.093.467
Forslag til resultatdisponering.....		482.600	482.600
Egenkapital 30. juni 2021.....	304.100	29.271.967	29.576.067

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	56.098	55.549		
	56.098	55.549		
Skat af årets resultat				2
Regulering af udskudt skat	131.695	78.172		
	131.695	78.172		
Materielle anlægsaktiver				3
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2020		1.352.602		
Kostpris 30. juni 2021		1.352.602		
Opskrivninger 1. juli 2020		40.247.398		
Årets opskrivninger		750.000		
Opskrivninger 30. juni 2021		40.997.398		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021		42.350.000		
<p>Selskabets boligudlejningsejendom beliggende i København Ø, er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2021 kr. 42.350.000 i henhold til vurdering foretaget af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere.</p> <p>Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,00% og en inflation på 3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.</p> <p>Ejendommens lejligheder bliver i budgetperioden løbende moderniseret for kr. 4.560 pr. m², således at der efter modernisering kan opkræves en BRL § 5.2 leje, som i budgettet er sat til kr. 1.500 pr. m². Den omkostningsbestemte husleje BRL § 5.1 er i budgettet sat til kr. 712 pr. m² i gennemsnit. I forbindelse med moderniseringen er der indregnet en tomgang på de enkelte lejligheder på 3 måneder. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse og ekskl. modernisering er sat til kr. 457 pr. m².</p>				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Prioritetsgæld	7.098.594	208.671	6.032.673	6.269.202
Deposita	156.427	0	0	150.693
	7.255.021	208.671	6.032.673	6.419.895

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 7.099 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 42.350 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 fastsættes på baggrund af en fastholdt vurdering.

Selskabskapital.....		304.100
Overført overskud.....		29.271.967
Egenkapital pr. 30. juni 2021, jf. side 10.....		29.576.067
Ejendomsværdi i følge valuarvurdering pr. 13. oktober 2019.....		41.600.000
- medtaget værdi i regnskab.....		-42.350.000
Reservation til hensættelse til fremtidig vedlige- holdelse og værditab.....		-2.200.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	7.098.594	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-6.892.253</u>	206.341
Regulering udskudt skat.....		<u>6.715.094</u>
		<u>33.547.502</u>

Anpartskrone: $\frac{33.547.502}{304.100} = 110,32$ (109,64 pr. 30. juni 2020)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Anpartsselskabet Petersborgvej 5 og 7 for 2020/21 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 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 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.