

PARTNERZ INVEST ApS

**Hadsundvej 11
2610 Rødovre**

CVR-nr. 32 76 85 98

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. juni 2021

Casper Bennekou Bützow
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for PARTNERZ INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 29. juni 2021

Direktion

Thomas Holst Hansen

Casper Bennekou Bützow

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i PARTNERZ INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PARTNERZ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. juni 2021

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29384

Selskabsoplysninger

Selskabet

PARTNERZ INVEST ApS
Hadsundvej 11
2610 Rødovre

CVR-nr.: 32 76 85 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Thomas Holst Hansen
Casper Bennekou Bützow

Revisor

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
Spotorno Allé 6
2630 Taastrup

Pengeinstitut

Danske Bank

Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejendomsinvestering og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 114.936, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.741.340.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PARTNERZ INVEST ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i niveau 6,5%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		351.009	430.425
Personaleomkostninger	1	-136.210	-124.920
Resultat før finansielle poster		214.799	305.505
Finansielle indtægter	2	0	11.990
Finansielle omkostninger	3	-59.163	-57.037
Resultat før skat		155.636	260.458
Skat af årets resultat	4	-40.700	-57.306
Årets resultat		114.936	203.152
Overført resultat		114.936	203.152
		114.936	203.152

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>5.580.000</u>	<u>5.580.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.580.000</u>	<u>5.580.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.580.000</u>	<u>5.580.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>145.048</u>	<u>156.861</u>
Tilgodehavender		<u>145.048</u>	<u>156.861</u>
Likvide beholdninger		<u>95.991</u>	<u>83.719</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>241.039</u>	<u>240.580</u>
Aktiver i alt		<u>5.821.039</u>	<u>5.820.580</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.616.340</u>	<u>1.501.405</u>
Egenkapital		<u>1.741.340</u>	<u>1.626.405</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>421.361</u>	<u>420.833</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>421.361</u>	<u>420.833</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.189.529</u>	<u>3.407.657</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.189.529</u>	<u>3.407.657</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	220.000	210.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.572	14.572
Selskabsskat		37.048	27.280
Anden gæld		<u>197.189</u>	<u>113.833</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>468.809</u>	<u>365.685</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.658.338</u>	<u>3.773.342</u>
Passiver i alt		<u>5.821.039</u>	<u>5.820.580</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.501.404	1.626.404
Årets resultat	0	114.936	114.936
Egenkapital 31. december 2020	125.000	1.616.340	1.741.340

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	131.880	120.000
Andre omkostninger til social sikring	4.330	4.920
	<u>136.210</u>	<u>124.920</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	0	11.990
	<u>0</u>	<u>11.990</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	56.953	57.037
Kursreguleringer	2.210	0
	<u>59.163</u>	<u>57.037</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.068	27.280
Årets udskudte skat	528	30.026
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.104	0
	<u>40.700</u>	<u>57.306</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	<u>3.471.725</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.471.725</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	<u>2.108.275</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>2.108.275</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>5.580.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i niveau 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>	<u>7,00</u>
Dagsværdi	<u>6.045.000</u>	<u>5.580.000</u>	<u>5.181.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>465.000</u>	<u>0</u>	<u>-399.000</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.309.529	2.517.657
Mellem 1 og 5 år	<u>880.000</u>	<u>890.000</u>
Langfristet del	3.189.529	3.407.657
Inden for et år	<u>220.000</u>	<u>210.000</u>
	<u><u>3.409.529</u></u>	<u><u>3.617.657</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.