

## **PARTNERZ INVEST ApS**

**Hadsundvej 11  
2610 Rødovre**

**CVR-nr. 32 76 85 98**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. juni 2020

---

Casper Bennekou Bützow  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 17. juni 2020

### **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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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 17. juni 2020

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 2019

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Thomas Holst Hansen  
Casper Bennekou Bützow

### Revisor

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
Christian X's Allé 168  
2800 Kongens Lyngby

### 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 2019 udviser et overskud på kr. 203.152, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.626.405.

### **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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 m.v. 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 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 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 2019 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.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>430.425</b>	<b>264.682</b>
Personaleomkostninger	1	-124.920	-125.603
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>305.505</b>	<b>139.079</b>
Finansielle indtægter	2	11.990	20.815
Finansielle omkostninger	3	-57.037	-71.387
<b>Resultat før skat</b>		<b>260.458</b>	<b>88.507</b>
Skat af årets resultat	4	-57.306	-7.193
<b>Årets resultat</b>		<b><u>203.152</u></b>	<b><u>81.314</u></b>
Overført resultat		<u>203.152</u>	<u>81.314</u>
		<b><u>203.152</u></b>	<b><u>81.314</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>5.580.000</u>	<u>5.580.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.580.000</b></u>	<u><b>5.580.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.580.000</b></u>	<u><b>5.580.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>156.861</u>	<u>206.887</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>156.861</b></u>	<u><b>206.887</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>83.719</b></u>	<u><b>21.070</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>240.580</b></u>	<u><b>227.957</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.820.580</b></u></u>	<u><u><b>5.807.957</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.501.405</u>	<u>1.298.253</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>1.626.405</u></b>	<b><u>1.423.253</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>420.833</u>	<u>390.807</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>420.833</u></b>	<b><u>390.807</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.617.657</u>	<u>3.840.643</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.617.657</u></b>	<b><u>3.840.643</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.572	14.572
Selskabsskat		27.280	0
Anden gæld		<u>113.833</u>	<u>138.682</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>155.685</u></b>	<b><u>153.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.773.342</u></b>	<b><u>3.993.897</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.820.580</u></b>	<b><u>5.807.957</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Lønninger	120.000	121.350	
Andre omkostninger til social sikring	4.920	4.253	
	<u><b>124.920</b></u>	<u><b>125.603</b></u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>	
	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Kursreguleringer	11.990	20.815	
	<u><b>11.990</b></u>	<u><b>20.815</b></u>	
	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	57.037	71.387	
	<u><b>57.037</b></u>	<u><b>71.387</b></u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	27.280	0	
Årets udskudte skat	30.026	7.193	
	<u><b>57.306</b></u>	<u><b>7.193</b></u>	
<b>5 Egenkapital</b>			
	<u>Virksomheds-</u> kapital	<u>Overført</u> resultat	<u>I alt</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital (fortsat)

Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.298.253	1.423.253
Årets resultat	0	203.152	203.152
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.501.405</b>	<b>1.626.405</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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