

**Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

*CVR-nr. 34 71 34 48*

**Årsrapport for 2019**

8 regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 28 april 2020

Benny Andersen

(Dirigent)

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 2019</b>	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Egenkapitalopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. april 2020

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Bestyrelse

Hans Marius Møller  
*Formand*

Solveig Birte Rannje

Jan Henrik Willard

# *Den uafhængige revisors revisionspåtegning*

## **Til deltagerne i Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter ("regnskabet").

### **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 regnskabet. 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 1. april 2020  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
statsautoriseret revisor  
mne24822

Martin Enderberg Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne40044

# Selskabsoplysninger

## Adresse

Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Bestyrelse

Hans Marius Møller, formand  
Solveig Birte Rannje  
Jan Henrik Willard

## Direktion

Solveig Birte Rannje

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april  
2020

# Hoved- og nøgletaloversigt

## Hovedtal (mio.kr.)

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Resultatopgørelse</b>					
Lejeindtægter	66,9	66,4	10,8	-	-
Resultat af primær drift	587,7	66,5	10,8	-	-
Resultat af finansielleposter	-0,3	-0,2	-0,1	-	-
Årets resultat	587,4	66,3	10,7	0,0	0,0
<b>Balance</b>					
Investeringer i anlægsaktiver (ejendomme)	1.879,5	1.358,8	1.352,7	1.493,1	1.087,0
Aktiver i alt	1.922,5	1.368,9	1.369,2	1.496,5	1.107,0
Egenkapital i alt	1.894,8	1.357,4	1.361,1	0,4	0,4
<b>Nøgletal *)</b>					
Ejendommens afkast: **)					
før værdiregulering	5,1%	5,1%	1,6%	-	-
incl. værdiregulering	44,6%	5,1%	1,6%	-	-
Egenkapitalforrentning	36,0%	4,9%	1,5%	-1,9%	-10,0%
Soliditetsgrad	98,6%	99,2%	99,4%	0,03%	0,04%

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 2015.

\*\*\*) Beregnet efter Hardy's formel og excl. igangværende projekter.

Hardy's formel: årets resultat x 100 / ((ejd.værdi primo + ejd.værdi ultimo - årets resultat)/2 - deposita og forudbetalt leje)

Forudbetalt leje indgår i formelen med 1/8 af periodens erhvervslejeindtægter

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom.

## Koncernforhold

Selskabskapitalen på 500.100 kr. ejes af Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003. Selskabet indgår i koncernregnskabet herfor.

## Øvrige forhold

DEAS Asset Management A/S forvalter selskabet indenfor aktionæroverenskomstens rammer og alle handlinger der jf. gældende ”Dispositions- og Attestationsbeføjelser” kræver separat godkendelse sendes til bestyrelsens godkendelse inden igangsættelse.

Selskabets administration varetages af DEAS A/S  
Selskabet har ingen ansatte.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

### Årets resultat

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2019 for selskabet udviser et overskud på 587,4 mio.kr. mod 66,3 mio.kr. i 2018. Årets resultat før værdireguleringer er som forventet, og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat svarer til en forrentning af den gennemsnitlige egenkapital på 36,0%.

### Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 1.922,5 mio.kr., og egenkapitalen udgør 1.894,8 mio.kr., svarende til en soliditet på 98,6%.

### Ejendomsinvesteringer

Selskabets ejendomsportefølje består af en investeringsjendom på Grønjordsvej 10 i København S.

### Udlejningsforhold

Selskabet har indgået en lejekontrakt med Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige. Ejendommen er fuldt udlejet til Lejer. Lejekontrakten har en uopsigelighed på 25 år fra indflytningsdatoen 01-07-2017.

### Fremtiden

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunktur-nedgang som følge af en recession kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.

Selskabets indtjening for 2020 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes, at ligge på niveau med resultatet for 2019.



# Regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Grønjordsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed (mellem).

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varme-regnskabet, fællesregnskabet og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Acontoafregning samt omkostninger vedrørende varme- og fællesregnskabet samt indvendig vedligeholdelse føres via balancen.

### **Værdiregulering af ejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

### **Skatteforhold**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### **Balance**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er værdiansat af ekstern mægler efter afkastsmetoden. Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast. Kapitaliseringsfaktorerne, som udgør afkastkravet til den enkelte ejendom, fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art og beliggenhed. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Gæld til kreditinstitutter**

Gæld til kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

#### **Andre finansielle forpligtelse**

Andre finansielle forpligtelser der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

## **Pengestrømsopgørelse**

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital samt betalt skat for året.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme m.v.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

# Resultatopgørelse

Mio.kr.	2019	2018
Note		
Lejeindtægter	66,9	66,4
Ejendommens driftomkostninger	0,1	0,1
Værdiregulering af investeringsaktiver	520,7	0,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>587,7</b>	<b>66,5</b>
Eksterne omkostninger	0,0	0,0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>587,7</b>	<b>66,5</b>
Finansielle udgifter	-0,3	-0,2
<b>Årets resultat</b>	<b>587,4</b>	<b>66,3</b>

# Balance

Mio.kr.	2019	2018
Note		
<b>Aktiver</b>		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
1 Investeringstejendomme	1.879,5	1.358,8
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.879,5</b>	<b>1.358,8</b>
Tilgodehavende hos Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	27,1	0,1
Andre tilgodehavender	0,0	8,7
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>27,1</b>	<b>8,8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15,9</b>	<b>1,3</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>43,0</b>	<b>10,1</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.922,5</b>	<b>1.368,9</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	0,5	0,5
Overført overskud	1.844,3	1306,9
Forslået udbytte for perioden	50,0	50,0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.894,8</b>	<b>1.357,4</b>
<i>Kortfristet gæld</i>		
Gæld til lejere	27,2	10,3
Anden gæld	0,5	1,2
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>27,7</b>	<b>11,5</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>27,7</b>	<b>11,5</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.922,5</b>	<b>1.368,9</b>
2 <b>Resultatdisponering</b>		
3 <b>Eventualforpligtelser</b>		
4 <b>Nærtstående parter</b>		
5 <b>Ledelsesvederlag</b>		
6 <b>Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>		

# Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

---

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2018	0,5	1.290,6	70,0	1.361,1
Udbytte	0,0	0,0	-70,0	-70,0
Årets resultatdisponering	0,0	16,3	50,0	66,3
Saldo 1. januar 2019	0,5	1.306,9	50,0	1.357,4
Udbytte	0,0	0,0	-50,0	-50,0
Årets resultatdisponering	0,0	537,4	50,0	587,4
Saldo 31.12.2019	0,5	1.844,3	50,0	1.894,8

Selskabets kommanditaktiekapital består af 500.100 stk. kommanditaktier af DKK 1.

# Pengestrømsopgørelse

Mio.kr.	2019	2018
Årets resultat	587,4	66,3
Værdiregulering af investeringsaktiver	-520,7	0,0
Ændring i driftskapital	-2,1	-3,5
<b>Pengestrøm fra drift</b>	<b>64,6</b>	<b>62,8</b>
Tilgange på ejendomme	0,0	-6,1
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>
Betalt udbytte	-50,0	-70,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-50,0</b>	<b>-70,0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>14,6</b>	<b>-13,3</b>
Likvider primo	1,3	14,6
<b>Likvider ultimo</b>	<b>15,9</b>	<b>1,3</b>

# Noter

Mio.kr.	2019	2018
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
<i>Anskaffelsessum</i>		
Saldo primo	1.358,8	1.358,8
Årets investeringer	0,0	0,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>1.358,8</b>	<b>1.358,8</b>
<i>Værdireguleringer</i>		
Saldo primo	0,0	0,0
Årets værdireguleringer	520,7	0,0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	0,0	0,0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>520,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>1.879,5</b>	<b>1.358,8</b>
Heraf renter	82,3	82,3
Afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Kontorejendomme	3,5%	4,8%
<b>2 Resultatdisponering</b>		
<i>Forslag til resultatdisponering:</i>		
Udbytte for perioden	50,0	50,0
Overført til Overført overskud	537,4	16,3
	<b>587,4</b>	<b>66,3</b>
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtigelser.		
<b>4 Nærtstående parter</b>	<b>Grundlag</b>	
Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003	Hovedaktionær, 100%	
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg		
<i>Transaktioner</i>		
Porteføljeforvaltning og investeringsrådgivning varetages af DEAS Asset Management A/S og ejendomsadministration DEAS A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.		
<b>5 Ledelsesvederlag</b>		
Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af, at direktionen og bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag.		
<b>6 Begivenheder efter regnskabsårets udløb</b>		
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.		

Selskabet investerer ikke i ejendomssegmenter, der må forventes at være påvirket i væsentligt omfang af den finansielle udvikling i forbindelse med COVID-19. Dog vil en eventuel længerevarende konjunkturedgang som følge af en recessi kunne påvirke erhvervslejernes indtjening, ligesom der kan ske ændringer i markedsafkastkrav.