

**PARKVEJ  
EJENDOMSSKAB A/S**  
Porcelænsøen 5 A, 2. tv.  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 35516123

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2018

**Dirigent**

  
\_\_\_\_\_  
Navn: Kim Breyen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PARKVEJ EJENDOMSELSKAB A/S

PorcelænsHAVEN 5 A, 2. tv.

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35516123

Stiftet: 01.10.2013

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 48 10 00 00

### Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand

Johan Stoustrup

Peter Ebbesen

Kim Breyen

Lars Jacobsen

### Direktion

Kim Breyen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for PARKVEJ EJENDOMSSKAB A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 17.05.2018

### Direktion



Kim Breyen

### Bestyrelse



Flemming Joseph Jensen  
formand



Johan Stoustrup



Peter Ebbesen



Kim Breyen



Lars Jacobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i PARKVEJ EJENDOMSELSKAB A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PARKVEJ EJENDOMSELSKAB A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 for 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

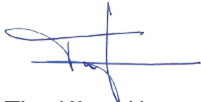
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer Gyngemosen Projektudvikling ApS der udlejer lejligheder i byggeriet Søkanten i den gamle TV-by i Gladsaxe.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 udviser et resultat på 129.017 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 129.568 t.kr., og en egenkapital på 129.545 t.kr.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(71)</b>	<b>(24)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		129.078	501
Andre finansielle omkostninger		<u>(7)</u>	<u>(5)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.000</b>	<b>472</b>
Skat af årets resultat	2	<u>17</u>	<u>5</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>129.017</u></b>	<b><u>477</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		19.700	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		11.200	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		97.942	477
Overført resultat		<u>175</u>	<u>0</u>
		<b><u>129.017</u></b>	<b><u>477</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		129.250	11.372
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>129.250</b>	<b>11.372</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>129.250</b>	<b>11.372</b>
Tilgodehavende selskabsskat		29	12
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29</b>	<b>12</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>289</b>	<b>363</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>318</b>	<b>375</b>
<b>Aktiver</b>		<b>129.568</b>	<b>11.747</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		109.170	11.228
Overført overskud eller underskud		175	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>19.700</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>129.545</u></b>	<b><u>11.728</u></b>
Anden gæld		<u>23</u>	<u>19</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>23</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>23</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>129.568</u></b>	<b><u>11.747</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte t.kr.</b>
Egenkapital primo	500	11.228	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(11.200)
Årets resultat	0	97.942	175	11.200
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>109.170</b>	<b>175</b>	<b>0</b>
			<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo			0	11.728
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(11.200)
Årets resultat			19.700	129.017
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>19.700</b>	<b>129.545</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabet.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(17)	(6)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>(17)</u>	<u>(5)</u>

	<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.</u>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>80</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>80</u>
Opskrivninger primo	11.292
Andel af årets resultat	129.078
Udbytte	<u>(11.200)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>129.170</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>129.250</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>	<u>Resultat t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Gyngemose					
Projektudvikling	København	ApS	100,0	129.250	129.078
ApS					

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi t.kr.</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	500	1000	500
	<b>500</b>		<b>500</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Parkvej Ejendomsselskab A/S hæfter solidarisk for lån optaget i Gyngemose Projektudvikling ApS pålydende i alt 284,403 t.kr.

Parkvej Ejendomsselskab A/S er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv., for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

FJJ Invest ApS, Klampenborg  
PEB Holding ApS, Charlottenlund  
Brik Ejendomme ApS, Frederiksberg  
Stoustrup Invest ApS, København  
Lars Jacobsen, Stenløse

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, som direkte kan henføres til omsætningen.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

#### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesum-mer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles ved først indregning til dagsværdien med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.