



## Parkvej Ejendomsselskab A/S

Porcelænshaven 5 A, 2 TV. tv  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 35516123

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2023

---

**Kim Breyen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Parkvej Ejendomsselskab A/S  
PorcelænsHAVEN 5 A, 2 TV. tv  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35516123

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand  
Lars Jacobsen  
Kim Breyen  
Peter Ebbesen  
Johan Stoustrup

## Direktion

Kim Breyen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Parkvej Ejendomsselskab 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31.05.2023

## Direktion

**Kim Breyen**

direktør

## Bestyrelse

**Flemming Joseph Jensen**

formand

**Lars Jacobsen**

**Kim Breyen**

**Peter Ebbesen**

**Johan Stoustrup**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Parkvej Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Parkvej Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 31.05.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på t.kr. 22.172, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på t.kr. 239.751 hvoraf egenkapitalen udgør t.kr. 238.696.

Årets resultat er primært påvirket af indtægt ved indregning af resultat fra datterselskab, hvori der har været en betydelig regulering af investeringsejendom til dagsværdi på t.kr. 13.000 i 2022.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(419)</b>	<b>(48)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.588	101.818
Andre finansielle omkostninger	1	(8)	(3)
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.161</b>	<b>101.767</b>
Skat af årets resultat	2	11	11
<b>Årets resultat</b>		<b>22.172</b>	<b>101.778</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		11.600	5.000
Overført resultat		10.572	96.778
<b>Resultatdisponering</b>		<b>22.172</b>	<b>101.778</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		235.095	213.528
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>235.095</b>	<b>213.528</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>235.095</b>	<b>213.528</b>
Tilgodehavende skat		0	13
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>13</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.656</b>	<b>455</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.656</b>	<b>468</b>
<b>Aktiver</b>		<b>239.751</b>	<b>213.996</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		226.015	204.848
Overført overskud eller underskud		581	3.597
Forslag til udbytte for regnskabsåret		11.600	5.000
<b>Egenkapital</b>		<b>238.696</b>	<b>213.945</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		375	0
Skyldig skat		120	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		512	0
Anden gæld		48	51
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.055</b>	<b>51</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.055</b>	<b>51</b>
<b>Passiver</b>		<b>239.751</b>	<b>213.996</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	204.848	3.597	5.000	213.945
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000)	(5.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	7.579	0	0	7.579
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(9.000)	9.000	0	0
Overført til reserver	0	22.588	(22.588)	0	0
Årets resultat	0	0	10.572	11.600	22.172
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>226.015</b>	<b>581</b>	<b>11.600</b>	<b>238.696</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	8	3
	<b>8</b>	<b>3</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktuel skat	(11)	(11)
	<b>(11)</b>	<b>(11)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	80
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80</b>
Opskrivninger primo	213.448
Egenkapitalreguleringer	7.579
Andel af årets resultat	22.588
Udbytte	(8.600)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>235.015</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>235.095</b>

Gyngemose Projektudvikling ApS har foreslået udbytte på 8.600 t.kr., som forventes vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling. Det forventede udbytte er som følge af samtidighedsprincippet indregnet som frie reserver til udbytte under egenkapitalen.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Gyngemose Projektudvikling ApS	Frederiksberg	ApS	100	235.095	22.588

## 4 Personaleforhold

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

## 5 Eventualforpligtelser

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.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Parkvej Ejendomsselskab A/S hæfter solidarisk for lån optaget i Gyngemose Projektudvikling ApS pålydende i alt 283.959 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitut er der givet pant i virksomhedens kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør t.kr. 235.095.

## **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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 til administration m.v.

### 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 består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra 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.

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 skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er 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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

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