

**P/S GRØNDALSVEJ, 2000
FREDERIKSBERG**
Rungsted Strandvej 86
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 36408340

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2019

Dirigent

Navn: Erik Metellus Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P/S GRØNDALSVEJ, 2000 FREDERIKSBERG
Rungsted Strandvej 86
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 36408340

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Trine Nørtoft Christensen, formand
Christian Metellus Christensen
Erik Metellus Christensen

Direktion

Erik Metellus Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for P/S GRØNDALSVEJ, 2000 FREDERIKSBERG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 10.05.2019

Direktion

Erik Metellus Christensen

Bestyrelse

Trine Nørtoft Christensen
formand

Christian Metellus Christensen

Erik Metellus Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i P/S GRØNDALSVEJ, 2000 FREDERIKSBERG

Vi har opstillet årsregnskabet for P/S GRØNDALSVEJ, 2000 FREDERIKSBERG for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive udlejningsvirksomhed for ejendommen beliggende Grøndalsvej 42, 2000 Frederiksberg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejendom er under reovering og af samme grund har ejendommen kun været delvist udlejet i regnskabsåret. Som følge heraf og som forventet er der en tilbagegang i årets resultat.

Reoveringen af ejendommen forventes afsluttet i 1. halvdel af 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. Ledelsen har foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(40.447)	204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	198
Driftsresultat		(40.447)	402
Andre finansielle omkostninger		(82.138)	(88)
Årets resultat		(122.585)	314
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(122.585)	314
		(122.585)	314

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		8.193.536	7.499
Materielle anlægsaktiver	3	8.193.536	7.499
 Anlægsaktiver		 8.193.536	 7.499
 Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375
Tilgodehavender		375.000	375
 Omsætningsaktiver		 375.000	 375
 Aktiver		 8.568.536	 7.874

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375
Overført overskud eller underskud		<u>98.019</u>	<u>220</u>
Egenkapital		<u>973.019</u>	<u>1.095</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.283.358</u>	<u>5.332</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.283.358</u>	<u>5.332</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	48.000	46
Bankgæld		2.155.167	1.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	34
Anden gæld		<u>93.992</u>	<u>172</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.312.159</u>	<u>1.447</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.595.517</u>	<u>6.779</u>
Passiver		<u>8.568.536</u>	<u>7.874</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	375.000	220.604	1.095.604
Årets resultat	0	0	(122.585)	(122.585)
Egenkapital ultimo	500.000	375.000	98.019	973.019

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.049 t.kr., en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.468 t.kr. jf. omtale heraf i note 3.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.301.918
Tilgange		<u>693.536</u>
Kostpris ultimo		<u>7.995.454</u>
Årets opskrivninger		<u>198.082</u>
Opskrivninger ultimo		<u>198.082</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>8.193.536</u>

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom til beboelsesformål på 658 m², beliggende i Frederiksberg.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen har i regnskabsåret været 65-70% udlejet til privat beboelse. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad er på samme niveau i det kommende år.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 3,00% pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.049 t.kr. og en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge afkastkravet med 1.468 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 12.452 kr. pr. m².

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	48.000	46	5.283.358	5.111.000
	48.000	46	5.283.358	5.111.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500 t. kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 8.194 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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