

**P/S Grøndalsvej, 2000
Frederiksberg**

Rungsted Strandvej 86
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 36408340

**Årsrapport 01.10.2015 -
31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2017

Dirigent

Navn: Erik Matellus Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2015/16	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	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: 01.10.2015 - 31.12.2016

Bestyrelse

Trine Nørtoft Christensen
Christian Metellus Christensen
Erik Metellus Christensen

Direktion

Erik Metellus Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 31.12.2016.

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

Der vil blive stillet forslag om at årsrapporten for 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 20.06.2017

Direktion

Erik Metellus Christensen

Bestyrelse

Trine Nørtoft Christensen

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 01.10.2015 - 31.12.2016 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 revisorerets 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 20.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Skovsgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udviser et overskud på 195 t.kr. Selskabet forventer, på baggrund af de eksisterende lejeaftaler, et overskud i 2017.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2015/16

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	295.301	170
Andre finansielle omkostninger	(99.858)	(56)
Årets resultat	195.443	114
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	195.443	114
	195.443	114

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		7.301.918	7.302
Materielle anlægsaktiver	2	7.301.918	7.302
Anlægsaktiver		7.301.918	7.302
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375
Tilgodehavender		375.000	375
Likvide beholdninger		0	76
Omsætningsaktiver		375.000	451
Aktiver		7.676.918	7.753

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375
Overført overskud eller underskud		<u>(93.776)</u>	<u>(261)</u>
Egenkapital		<u>781.224</u>	<u>614</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.381.413</u>	<u>5.409</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>5.381.413</u>	<u>5.409</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	43.016	43
Bankgæld		1.334.708	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	89
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.505
Anden gæld		<u>126.557</u>	<u>93</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.514.281</u>	<u>1.730</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.895.694</u>	<u>7.139</u>
Passiver		<u>7.676.918</u>	<u>7.753</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	375.000	(260.532)	614.468
Ændring i regnskabspraksis	0	0	(28.687)	(28.687)
Korrigeret egenkapital primo	500.000	375.000	(289.219)	585.781
Årets resultat	0	0	195.443	195.443
Egenkapital ultimo	500.000	375.000	(93.776)	781.224

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.066 t.kr., en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.397 t.kr. jf. omtale heraf i note 2.

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.301.918
Kostpris ultimo	7.301.918
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.301.918

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

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

Ejendommen er 91% udlejet til privat beboelse. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad er 91% i de kommende år.

Afkast for ejendommen er 3,00% pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.066 t.kr. og en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge afkastkravet med 1.397 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 11.097 kr. pr. m².

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	43.016	43	5.381.413	5.249.252
	43.016	43	5.381.413	5.249.252

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.302 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 1.500 t.kr. i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets andet regnskabsår og regnskabsåret for 2015/16 omfatter perioden 01.10.2015 til 31.12.2016, hvorfor tallene ikke er direkte sammenlignelige.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme målet til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.09.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat med 26 t.kr. Balancesummen påvirkes med 0 kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 26 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.10.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 8.

Væsentlig usikkerhed forbundet med 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 afkastkrab derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrative omkostninger.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdier anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.