

P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg

Rungsted Strandvej 86, 2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 36 40 83 40

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.11.23

Erik Metellus Christensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

Selskabet

P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg
c/o Erik Metellus Christensen
Rungsted Strandvej 86
2960 Rungsted Kyst

Hjemsted: Hørsholm
CVR-nr.: 36 40 83 40
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

Direktion

Erik Metellus Christensen

Bestyrelse

Christian Metellus Christensen
Erik Metellus Christensen
Trine Metellus Christensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 for P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 22. november 2023

Direktionen

Erik Metellus Christensen

Bestyrelsen

Christian Metellus
Christensen

Erik Metellus Christensen

Trine Metellus Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg

Vi har opstillet årsregnskabet for P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 22. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	416.320	463.762
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	4.750.000
	Resultat af primær drift	416.320	5.213.762
2	Finansielle omkostninger	-177.228	-164.255
	Resultat før skat	239.092	5.049.507
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	239.092	5.049.507
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	Overført resultat	239.092	4.549.507
	I alt	239.092	5.049.507

AKTIVER

	31.05.23 DKK	31.05.22 DKK
Investeringsejendomme	20.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	20.000.000	20.000.000
Anlægsaktiver i alt	20.000.000	20.000.000
Andre tilgodehavender	28.644	0
Tilgodehavender i alt	28.644	0
Omsætningsaktiver i alt	28.644	0
Aktiver i alt	20.028.644	20.000.000

PASSIVER		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.792.532	4.553.440
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	Egenkapital i alt	5.292.532	5.553.440
3	Gæld til kreditinstitutter	10.472.213	10.828.130
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.472.213	10.828.130
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	362.000	365.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	117.592	48.818
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.015.534	0
	Deposita	172.569	179.108
	Anden gæld	2.545.756	2.990.842
	Periodeafgrænsningsposter	35.448	19.662
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.263.899	3.618.430
	Gældsforpligtelser i alt	14.736.112	14.446.560
	Passiver i alt	20.028.644	20.000.000

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22				
Saldo pr. 01.06.21	500.000	3.933	500.000	1.003.933
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.549.507	500.000	5.049.507
Saldo pr. 31.05.22	500.000	4.553.440	500.000	5.553.440
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.05.23				
Saldo pr. 01.06.22	500.000	4.553.440	500.000	5.553.440
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	239.092	0	239.092
Saldo pr. 31.05.23	500.000	4.792.532	0	5.292.532

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.534	0
Renteomkostninger i øvrigt	158.343	160.904
Øvrige finansielle omkostninger	3.351	3.351
Øvrige finansielle omkostninger	161.694	164.255
I alt	177.228	164.255

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.23	Gæld i alt 31.05.22
Gæld til kreditinstitutter	362.000	9.111.677	10.834.213	11.193.130
I alt	362.000	9.111.677	10.834.213	11.193.130

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.23	20.000.000	20.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 607 og et afkastkrav på 3,06%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 766. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der er ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 10.293 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.