



**P/S Grøndalsvej 2000
Frederiksberg**

Rungsted Strandvej 86
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 36408340

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.08.2020

Erik Metellus Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P/S Grøndalsvej 2000 Frederiksberg
Rungsted Strandvej 86
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 36408340

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 11.08.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 11.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Skovsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34333

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har været under renovering og af samme grund har ejendommen kun været delvist udlejet i regnskabsåret. Som følge heraf og som forventet er der en tilbagegang i årets bruttoresultat. Renoveringen er afsluttet.

Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.701 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. Ledelsen har foretaget en værdiansættelse af ejendommen 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(151.110)	(40.447)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.700.773	0
Driftsresultat		2.549.663	(40.447)
Andre finansielle omkostninger		(264.538)	(82.138)
Årets resultat		2.285.125	(122.585)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.146	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.750.000	0
Overført resultat		(473.021)	(122.585)
Resultatdisponering		2.285.125	(122.585)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		15.000.000	8.193.536
Materielle aktiver	2	15.000.000	8.193.536
Anlægsaktiver		15.000.000	8.193.536
Andre tilgodehavender		3.687	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	375.000
Tilgodehavender		3.687	375.000
Likvide beholdninger		176.610	0
Omsætningsaktiver		180.297	375.000
Aktiver		15.180.297	8.568.536

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		0	375.000
Overført overskud eller underskud		0	98.019
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.146	0
Egenkapital		508.146	973.019
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.283.358
Bankgæld		11.632.060	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.632.060	5.283.358
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	268.000	48.000
Bankgæld		2.486.062	2.155.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.337	15.000
Anden gæld		166.692	93.992
Kortfristede gældsforpligtelser		3.040.091	2.312.159
Gældsforpligtelser		14.672.151	7.595.517
Passiver		15.180.297	8.568.536
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	375.000	98.021	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.750.000)	0
Overført til reserver	0	(375.000)	375.000	0	0
Årets resultat	0	0	(473.021)	2.750.000	8.146
Egenkapital ultimo	500.000	0	0	0	8.146
					I alt kr.
Egenkapital primo					973.021
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(2.750.000)
Overført til reserver					0
Årets resultat					2.285.125
Egenkapital ultimo					508.146

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 1.754 t.kr., en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2.298 t.kr. jf. omtale heraf i note 2.

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.995.454
Tilgange	4.105.691
Kostpris ultimo	12.101.145
Opskrivninger primo	198.082
Årets opskrivninger	2.700.773
Opskrivninger ultimo	2.898.855
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom til beboelsesformål på 639 m², beliggende på Frederiksberg.

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

Ejendommen har i regnskabsåret været 50% udlejet til privat beboelse. Det er forudsat, at ejendommen i det kommende år vil være fuldt ud udlejet.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 3,73% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.754 t.kr. og en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge afkastkravet med 2.298 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	48.000	0	0
Bankgæld	268.000	0	11.632.060	10.270.000
	268.000	48.000	11.632.060	10.270.000

4 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere i regnskabsåret udgør 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 12.500 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.000 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.

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.

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 renteomkostninger samt låneomkostninger vedrørende indfrieede lån mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.

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.

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 nominel værdi.