

P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.20 - 31.05.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.11.21

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 - 15

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 Nørtoft Christensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.05.21 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. 31.05.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.05.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 11. november 2021

Direktionen

Erik Metellus Christensen

Bestyrelsen

Christian Metellus
Christensen

Erik Metellus Christensen

Trine Nørtoft 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 01.01.20 - 31.05.21 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 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 11. november 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Resultatopgørelse

	01.01.20	
	31.05.21	2019
	DKK	DKK
Bruttoresultat	670.031	-151.110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	41.838	2.700.773
Resultat af primær drift	711.869	2.549.663
Finansielle omkostninger	-207.938	-264.538
Årets resultat	503.931	2.285.125

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	2.750.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	8.146
Overført resultat	3.931	-473.021
I alt	503.931	2.285.125

AKTIVER		31.05.21	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.250.000	15.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.250.000	15.000.000
	Anlægsaktiver i alt	15.250.000	15.000.000
	Andre tilgodehavender	17.549	3.687
	Tilgodehavender i alt	17.549	3.687
	Likvide beholdninger	54.168	176.610
	Omsætningsaktiver i alt	71.717	180.297
	Aktiver i alt	15.321.717	15.180.297

PASSIVER		31.05.21	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	3.931	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	8.146
	Egenkapital i alt	1.003.931	508.146
2	Gæld til kreditinstitutter	11.188.761	11.632.060
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.188.761	11.632.060
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.000	268.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.486.062
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	119.337
	Deposita	175.609	109.607
	Anden gæld	2.537.291	57.085
	Periodeafgrænsningsposter	41.125	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.129.025	3.040.091
	Gældsforpligtelser i alt	14.317.786	14.672.151
	Passiver i alt	15.321.717	15.180.297

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	500.000	473.021	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.750.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.276.979	8.146
Saldo pr. 31.12.19	500.000	0	8.146
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.05.21			
Saldo pr. 01.01.20	500.000	0	8.146
Betalt udbytte	0	0	-8.146
Forslag til resultatdisponering	0	3.931	500.000
Saldo pr. 31.05.21	500.000	3.931	500.000

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.21	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til kreditinstitutter	360.000	9.865.645	11.548.761	11.900.060
I alt	360.000	9.865.645	11.548.761	11.900.060

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.21	15.250.000	15.250.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	41.838	41.838

3. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 575 og et afkastkrav på 3,81%. 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 720. 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 her ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 11.644 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.250.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.01 - 31.12 til 01.06 - 31.05. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.20 - 31.05.21. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 17 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme 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 renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

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

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.