

# **P/S Grøndalsvej, 2000 Frederiksberg**

Rungsted Strandvej 86, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 36 40 83 40

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.11.22

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 Nørtoft Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22 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. 31.05.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 23. november 2022

### **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 01.06.21 - 31.05.22 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 23. november 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

**Resultatopgørelse**

	2021/22	01.01.20
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>463.762</b>	<b>670.031</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.750.000	41.838
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.213.762</b>	<b>711.869</b>
Finansielle omkostninger	-164.255	-207.938
<b>Årets resultat</b>	<b>5.049.507</b>	<b>503.931</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført resultat	4.549.507	3.931
<b>I alt</b>	<b>5.049.507</b>	<b>503.931</b>

	31.05.22	31.05.21
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	20.000.000	15.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>15.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>15.250.000</b>
Andre tilgodehavender	0	17.549
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>17.549</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>54.168</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>71.717</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>15.321.717</b>

<b>PASSIVER</b>		31.05.22	31.05.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.553.438	3.931
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.553.438</b>	<b>1.003.931</b>
2	Gæld til kreditinstitutter	10.828.130	11.188.761
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.828.130</b>	<b>11.188.761</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	365.000	360.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	48.818	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Deposita	179.108	175.611
	Anden gæld	2.990.844	2.537.289
	Periodeafgrænsningsposter	19.662	41.125
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.618.432</b>	<b>3.129.025</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.446.562</b>	<b>14.317.786</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>15.321.717</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.05.21				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	0	8.146	508.146
Betalt udbytte	0	0	-8.146	-8.146
Forslag til resultatdisponering	0	3.931	500.000	503.931
Saldo pr. 31.05.21	500.000	3.931	500.000	1.003.931
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22				
Saldo pr. 01.06.21	500.000	3.931	500.000	1.003.931
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	4.553.438	500.000	5.553.438

**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 31.05.22	Gæld i alt 31.05.21
Gæld til kreditinstitutter	365.000	9.475.000	11.193.130	11.548.761
I alt	365.000	9.475.000	11.193.130	11.548.761

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.22	20.000.000	20.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.750.000	4.750.000

### 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 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 her ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 11.285 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.

## 5. 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 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

#### *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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. 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.

### 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.

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.