



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GRUNDTVIGSVEJ 16 APS**  
**STRANDVEJEN 157, 1. TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017

---

Knud Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Grundtvigsvej 16 ApS Strandvejen 157, 1. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 36 47 69 66
	Stiftet: 5. januar 2016
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Grundtvigsvej 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2017

Direktion:

---

Knud Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### Til kapitalejerne i Grundtvigsvej 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grundtvigsvej 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2016 svarer til ledelsens forventninger.

Selskabskapitalen er tabt. Det forventes, at den tabte kapital reetableres via egen indtjening over de kommende 2-3 regnskabsår.

Moderselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding APS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamling vedrørende årsregnskabet 2017.

For 2017 forventer ledelsen et positivt resultat.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>384.781</b>	<b>798.685</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		728.833	847
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	33.916
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>1.113.614</b>	<b>833.448</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	84.690	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.190.921	-1.194.625
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>7.383</b>	<b>-361.177</b>
Skat af årets resultat.....	4	-9.076	77.947
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-1.693</b>	<b>-283.230</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.693	-283.230
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.693</b>	<b>-283.230</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		22.000.000	25.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>22.000.000</b>	<b>25.275.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.000.000</b>	<b>25.275.000</b>
Tilgodehavender hos lejere.....		0	9.725
Udskudte skatteaktiver.....		68.871	77.947
Andre tilgodehavender.....		4.284.690	8.506
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.353.561</b>	<b>96.178</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>873.189</b>	<b>77.115</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.226.750</b>	<b>173.293</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.226.750</b>	<b>25.448.293</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-278.923	-277.230
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-198.923</b>	<b>-197.230</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.000.000	10.642.062
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>15.000.000</b>	<b>10.642.062</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	375.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.415	247.077
Gæld, associerede virksomheder.....		11.713.791	13.744.259
Anden gæld.....		663.467	637.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.425.673</b>	<b>15.003.461</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>27.425.673</b>	<b>25.645.523</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.226.750</b>	<b>25.448.293</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	84.690	0	
	<b>84.690</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.190.921	1.194.625	
	<b>1.190.921</b>	<b>1.194.625</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	9.076	-77.947	
	<b>9.076</b>	<b>-77.947</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejend mme	
Kostpris 1. januar 2016.....		25.274.153	
Tilgang.....		196.167	
Afgang.....		-4.200.000	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>21.270.320</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		847	
Årets opskrivninger .....		728.833	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>729.680</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>22.000.000</b>	

*Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme*

Ejendommen er beliggende på Frederiksberg og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 1.196 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, der er beregnet ud fra en normaleje for området. Afkastkravet er fastlagt til 3,5 % og 5,5 % og svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....		80.000	-277.230	-197.230	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.693	-1.693	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>		<b>80.000</b>	<b>-278.923</b>	<b>-198.923</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.017.062	15.000.000	0	15.000.000	
	<b>11.017.062</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>15.000.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.000.000 DDK, er der tinglyst pant i investeringsejendom og grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.000 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 25.000.000 kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gældsbreve til tilknyttede virksomheder.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grundtvigsvej 16 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.