



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**

**C/O AKTICON ERHVERVSBYGGERI A/S, DRONNINGEMARKEN 8, 2820 GENTOFTE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2022

---

Uffe Thorlacius

**CVR-NR. 36 47 69 66**

## 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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Grundtvigsvej 16 ApS c/o Akticon Erhvervsbyggeri A/S, Dronningemarken 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 36 47 69 66
	Stiftet: 5. januar 2015
	Kommune: 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Gentofte, den 13. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 13. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er indregnet til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2021 svarer til ledelsens forventninger.

For 2022 forventer ledelsen et positivt resultat.

Moderselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2022.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>739.633</b>	<b>895.135</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-7.300.000	2.100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-6.560.367</b>	<b>2.995.135</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	150.994	140.609
Andre finansielle omkostninger.....	2	-462.989	-472.196
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-6.872.362</b>	<b>2.663.548</b>
Skat af årets resultat.....	3	1.511.920	-586.824
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-5.360.442</b>	<b>2.076.724</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-5.360.442	2.076.724
<b>I ALT</b> .....		<b>-5.360.442</b>	<b>2.076.724</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		32.900.000	40.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>32.900.000</b>	<b>40.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.900.000</b>	<b>40.200.000</b>
Andre tilgodehavender.....		6.344.116	5.818.196
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.344.116</b>	<b>5.818.196</b>
Likvide beholdninger.....		1.523.564	1.360.608
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.867.680</b>	<b>7.178.804</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.767.680</b>	<b>47.378.804</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		7.593.409	12.953.851
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.673.409</b>	<b>13.033.851</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.026.248	3.538.168
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.026.248</b>	<b>3.538.168</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.000.000	15.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.999	145.859
Anden gæld.....		16.028.024	15.660.926
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.068.023</b>	<b>15.806.785</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>31.068.023</b>	<b>30.806.785</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.767.680</b>	<b>47.378.804</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	12.953.851	13.033.851
Forslag til resultatdisponering.....		-5.360.442	-5.360.442
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>7.593.409</b>	<b>7.673.409</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	150.994	140.609	1
	<b>150.994</b>	<b>140.609</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	462.989	472.196	2
	<b>462.989</b>	<b>472.196</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	-1.511.920	586.824	3
	<b>-1.511.920</b>	<b>586.824</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		22.383.569	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>22.383.569</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		17.816.431	
Årets værdireguleringer.....		-7.300.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.516.431</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>32.900.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- og erhvervslejemål	
Dagsværdi 31. december 2021.....		32.900.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-7.300.000	

Udlejningsejendommen er beliggende på Frederiksberg og udlejes til både bolig og erhverv fordelt på 12 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. 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 og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør 939 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,85%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,85% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme på Frederiksberg.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.000.000	0	15.000.000	15.000.000	
	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.000.000 kr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 32.900.000 kr.					
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>					<b>7</b>
Moterselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2022.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grundtvigsvej 16 ApS for 2021 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

### Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 salgsomkostninger 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.