



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2021

Knud Jørgensen

CVR-NR. 36 47 69 66

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Grundtvigsvej 16 ApS c/o Akticon Erhvervsbyggeri A/S, Dronningemarken 8 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 36 47 69 66
	Stiftet: 5. januar 2015
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Knud Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 12. juni 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 12. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk 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 2020 svarer til ledelsens forventninger.

For 2021 forventer ledelsen et positivt resultat.

Moderselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2021.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		895.135	788.773
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.100.000	2.600.000
DRIFTSRESULTAT		2.995.135	3.388.773
Andre finansielle indtægter.....	1	140.609	199.875
Andre finansielle omkostninger.....	2	-472.196	-1.100.963
RESULTAT FØR SKAT		2.663.548	2.487.685
Skat af årets resultat.....	3	-586.824	-547.291
ÅRETS RESULTAT		2.076.724	1.940.394
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.076.724	1.940.394
I ALT		2.076.724	1.940.394

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		40.200.000	38.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	40.200.000	38.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		40.200.000	38.100.000
Andre tilgodehavender.....		5.818.196	5.526.947
Tilgodehavender.....		5.818.196	5.526.947
Likvide beholdninger.....		1.360.608	644.851
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.178.804	6.171.798
AKTIVER.....		47.378.804	44.271.798
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		12.953.851	10.877.128
EGENKAPITAL.....		13.033.851	10.957.128
Hensættelse til udskudt skat.....		3.538.168	2.951.344
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.538.168	2.951.344
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.000.000	15.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.000.000	15.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		145.859	48.463
Anden gæld.....		15.660.926	15.314.863
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.806.785	15.363.326
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		30.806.785	30.363.326
PASSIVER.....		47.378.804	44.271.798
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætning for fortsat drift	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	10.877.127	10.957.127
Forslag til resultatdisponering.....		2.076.724	2.076.724
Egenkapital 31. december 2020.....	80.000	12.953.851	13.033.851

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	140.609	199.875	1
	140.609	199.875	
Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	472.196	1.100.963	2
	472.196	1.100.963	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	586.824	547.291	3
	586.824	547.291	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		22.383.569	
Kostpris 31. december 2020.....		22.383.569	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		15.716.431	
Årets værdireguleringer.....		2.100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		17.816.431	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		40.200.000	

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 949 t.kr. Der er benyttet en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,36%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,36% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme på Frederiksberg.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- og erhvervslejemål
Dagsværdi 31. december 2020.....	40.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.100.000

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					4
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.000.000	0	15.000.000	15.000.000	
	15.000.000	0	15.000.000	15.000.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.000.000 kr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 40.200.000 kr.					
Forudsætning for fortsat drift					7
Moderselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2021.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					8
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.					
			2020	2019	
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grundtvigsvej 16 ApS for 2020 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 acontoskatter.

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.