



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, STRANDVEJEN 157 1. TH., 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. august 2020

Knud Jørgensen

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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Grundtvigsvej 16 ApS c/o Akticon Erhvervsbyggeri A/S Strandvejen 157 1. th. 2900 Hellerup
	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. juni 2020

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 2019 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, 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 25. juni 2020

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 2019 svarer til ledelsens forventninger.

For 2020 forventer ledelsen et positivt resultat.

Moderselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2020.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		788.773	500.431
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.600.000	10.065.000
DRIFTSRESULTAT		3.388.773	10.565.431
Andre finansielle indtægter.....	1	199.875	208.591
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.100.963	-1.043.361
RESULTAT FØR SKAT		2.487.685	9.730.661
Skat af årets resultat.....	3	-547.291	-2.036.301
ÅRETS RESULTAT		1.940.394	7.694.360
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.940.394	7.694.360
I ALT		1.940.394	7.694.360

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		38.100.000	35.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	38.100.000	35.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		38.100.000	35.500.000
Andre tilgodehavender.....		5.526.947	4.400.532
Tilgodehavender.....		5.526.947	4.400.532
Likvide beholdninger.....		644.851	906.520
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.171.798	5.307.052
AKTIVER.....		44.271.798	40.807.052
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		10.877.128	8.936.733
EGENKAPITAL.....	5	10.957.128	9.016.733
Hensættelse til udskudt skat.....		2.951.344	2.404.053
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.951.344	2.404.053
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.000.000	15.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	15.000.000	15.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.463	93.059
Anden gæld.....		15.314.863	14.293.207
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.363.326	14.386.266
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		30.363.326	29.386.266
PASSIVER.....		44.271.798	40.807.052
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	199.875	208.591	
	199.875	208.591	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.009.194	939.020	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	91.769	104.341	
	1.100.963	1.043.361	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	547.291	2.036.301	
	547.291	2.036.301	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		22.383.569	
Kostpris 31. december 2019.....		22.383.569	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		13.116.431	
Årets værdireguleringer.....		2.600.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		15.716.431	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		38.100.000	

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

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 2,43%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,43% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme på Frederiksberg.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			80.000	8.936.734	9.016.734	
Forslag til resultatdisponering.....				1.940.394	1.940.394	
Egenkapital 31. december 2019.....			80.000	10.877.128	10.957.128	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	15.000.000	0	15.000.000	15.000.000	0	
	15.000.000	0	15.000.000	15.000.000	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.000.000 kr., er der tinglyst pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 38.100.000 kr.						
 Forudsætning for fortsat drift						8
Moderselskaberne PWR ApS og KJ Invest Holding ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet gældende indtil generalforsamlingen vedrørende årsregnskabet 2020.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						9
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.						
 Medarbejderforhold						10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grundtvigsvej 16 ApS for 2019 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 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.