

Partnerselskabet Glentevej Herning

c/o NT Advokater
Østbanegade 55
2100 København Ø

CVR-nr. 37243124

Årsrapport for 2019

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-05-2020

Niels Christoffer Iversen
Dirigent

Partnerselskabet Glentevej Herning

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Partnerselskabet Glentevej Herning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for Partnerselskabet Glentevej Herning.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20-03-2020

Direktion

Birgit Brøgger Arentoft
Direktør

Bestyrelse

Niels Otto Thiesen

Christian Thiesen

Birgit Brøgger Arentoft
Direktør

Amanda Arentoft

Partnerselskabet Glentevej Herning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Partnerselskabet Glentevej Herning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet Glentevej Herning for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Partnerselskabet Glentevej Herning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20-03-2020

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641

Rene Jakobsen
Statsautoriseret revisor
mne10023

Partnerselskabet Glentevej Herning

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Partnerselskabet Glentevej Herning c/o NT Advokater Østbanegade 55 2100 København Ø
CVR-nr.	37243124
Stiftelsesdato	19-11-2015
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Niels Otto Thiesen Christian Thiesen Birgit Brøgger Arentoft, Direktør Amanda Arentoft
Direktion	Birgit Brøgger Arentoft, Direktør
Revisor	CHRISTENSEN KJÆRULFF Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
CVR-nr.	15915641

Partnerselskabet Glentevej Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og at drive udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er værdireguleret på grundlag af den afkastbaserede metode med referencer til markedsrapportering. Da der er mangel på konkrete reference ejendomme anses værdiansættelsen forbundet med usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. -3.730.795, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 9.782.031, og en egenkapital på kr. 1.746.791. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende, hvis der ses bortset fra værdiregulering af ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af Coronavirus/COVID-19 giver anledning til overvejelser omkring udfordringer og risici for virksomheden.

Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til ledelsen.

Partnerselskabet Glentevej Herning

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Partnerselskabet Glentevej Herning for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Partnerselskabet Glentevej Herning

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommandister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Partnerselskabet Glentevej Herning

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Partnerselskabet Glentevej Herning

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		1.420.834	1.695.429
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-4.974.009	-695.391
Driftsresultat		-3.553.175	1.000.038
Finansielle omkostninger		-177.620	-227.350
Resultat før skat		-3.730.795	772.688
Årets resultat		-3.730.795	772.688
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	211.500
Overført resultat		-3.730.795	561.188
Resultatdisponering		-3.730.795	772.688

Partnerselskabet Glentevej Herning

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	9.500.000	14.474.009
Materielle anlægsaktiver		<u>9.500.000</u>	<u>14.474.009</u>
Anlægsaktiver		<u>9.500.000</u>	<u>14.474.009</u>
Likvide beholdninger		<u>282.031</u>	<u>392.575</u>
Omsætningsaktiver		<u>282.031</u>	<u>392.575</u>
Aktiver		<u>9.782.031</u>	<u>14.866.584</u>

Partnerselskabet Glentevej Herning

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.690.000	3.690.000
Overført resultat		-1.943.209	1.787.586
Udbytte for regnskabsåret		0	211.500
Egenkapital		1.746.791	5.689.086
Gæld til kreditinstitutter		6.915.602	7.347.074
Gæld til banker		0	300.037
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.915.602	7.647.111
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	715.929	1.132.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.775	53.818
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		315.934	344.513
Kortfristede gældsforpligtelser		1.119.638	1.530.387
Gældsforpligtelser		8.035.240	9.177.498
Passiver		9.782.031	14.866.584
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Partnerselskabet Glentevej Herning

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2019	3.690.000	1.787.586	211.500	5.689.086
Betalt udbytte			-211.500	-211.500
Årets resultat		-3.730.795		-3.730.795
Egenkapital 31-12-2019	3.690.000	-1.943.209	0	1.746.791

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Partnerselskabet Glentevej Herning

Noter

	2019	2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.753.685	15.753.685
Kostpris ultimo	15.753.685	15.753.685
Dagsværdireguleringer primo	-1.279.676	-584.285
Årets reguleringer	-4.974.009	-695.391
Dagsværdireguleringer ultimo	-6.253.685	-1.279.676
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.500.000	14.474.009

Offentlig ejendomsværdi 2018: kr. 7.800.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi svarende til et afkastkrav på 8%. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af driftsomkostninger og forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

Væsentlige forudsætninger for dagsværdien er
Markedslejen er vurdereret til 600 kr. pr. kvm
Afkast krav 8%
Ombygningsomkostninger ved nyt lejemål 2 mio.kr.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring af afkastkrav med +/- 1 % er henholdsvis - 1 mio. kr. og +1,5 mio. kr.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af ejendommens dagsværdi alt afhængig af den leje, som ejendommen kan genudlejes til.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.915.602	432.764	5.138.875
Gæld til banker	0	283.165	0
	6.915.602	715.929	5.138.875

Den samlede skattemæssige kursværdi af restgælden på prioritetsgælden er pr. 31/12-2019 kr.7.502.568.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på kr. 6.795.000 og kr. 2.265.000 til Nykredit Realkredit A/S.

Til sikkerhed for banklån er tinglyst ejerpantebrev til Nykredit Bank A/S på kr. 3.900.000.