

---

# ***Gråbrødretorv 16 P/S***

c/o Ødemark Gods, Ødemarksvej 3 C, 4190 Munke  
Bjergby

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 6/12 - 31/12)

---

CVR-nr. 38 23 80 27

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på partnerselska-  
bets ordinære generalfor-  
samling den 21/6 2018

Frederik Nørgaard Wiidau  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 6. december - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. december 2016 - 31. december 2017 for Gråbrødretorv 16 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2018

## Direktion

Thomas Peter Henrik Klint  
Tholstrup  
direktør

## Bestyrelse

Frederik Nørgaard Wiidau  
formand

Lars Kronshage  
næstformand

Thomas Peter Henrik Klint  
Tholstrup

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Gråbrødretorv 16 P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. december 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Gråbrødretorv 16 P/S for regnskabsåret 6. december 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 21. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
mne30141

Jesper Bo Winther  
statsautoriseret revisor  
mne26864

# Selskabsoplysninger

## **Partnerselskabet**

Gråbrødretorv 16 P/S  
c/o Ødemark Gods  
Ødemarksvej 3 C  
4190 Munke Bjergby

CVR-nr.: 38 23 80 27

Regnskabsperiode: 6. december - 31. december

Hjemstedskommune: Sorø

## **Bestyrelse**

Frederik Nørgaard Wiidau , formand  
Lars Kronshage  
Thomas Peter Henrik Klint Tholstrup

## **Direktion**

Thomas Peter Henrik Klint Tholstrup

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 6. december - 31. december

	Note	2016/17 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-14.396</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.250.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.264.396</b>
Finansielle indtægter	3	31.716
Finansielle omkostninger	4	-1.158.446
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.391.126</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.391.126
		<b>-2.391.126</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK
Grunde og bygninger		73.361.006
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>73.361.006</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>73.361.006</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.799
Andre tilgodehavender		433.903
Periodeafgrænsningsposter		38.365
<b>Tilgodehavender</b>		<b>502.067</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>358.590</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>860.657</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.221.663</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK
Selskabskapital		1.000.000
Overført resultat		17.400.808
<b>Egenkapital</b>		<b>18.400.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.105.893
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>41.105.893</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	368.276
Kreditinstitutter		12.322.640
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		619.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		312.957
Deposita		931.123
Anden gæld		147.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.714.962</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.820.855</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.221.663</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>emission</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	
Egenkapital 6. december	1.000.000	19.791.934	0	20.791.934
Årets resultat	0	0	-2.391.126	-2.391.126
Overført fra overkurs ved emission	0	-19.791.934	19.791.934	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>17.400.808</b>	<b>18.400.808</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen matr. nr. 99, Frimands Kvarter beliggende Gråbrødretorv 16/Gråbrødrestræde 18, 1156 København K.

	<u>2016/17</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.250.000
	<u><b>1.250.000</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	31.716
	<u><b>31.716</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger associerede virksomheder	12.120
Andre finansielle omkostninger	1.146.326
	<u><b>1.158.446</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 6. december	62.250.000
Tilgang i årets løb	<u>12.361.006</u>
Kostpris 31. december	<u>74.611.006</u>
Ned- og afskrivninger 6. december	0
Årets afskrivninger	<u>1.250.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.250.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>73.361.006</u></b>
Afskrives over	<u>40 år</u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	40.466.280
Mellem 1 og 5 år	<u>639.613</u>
Langfristet del	41.105.893
Inden for 1 år	<u>368.276</u>
	<b><u>41.474.169</u></b>

# Noter til årsregnskabet

2017

DKK

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bank- & realkreditinstitutter:

Realkredit- og ejerpantebreve på i alt TDKK 50.005, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:

73.361.006

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gråbrødretorv 16 P/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning måles til den modtagne husleje og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til partnerselskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.