
Gråbrødretorv 16 P/S

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 38 23 80 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på partnerselska-
bets ordinære generalfor-
samling den 3 /9 2020

Frederik Nørgaard Wiidau
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. september 2020

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 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Gråbrødretorv 16 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. september 2020

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: 1. januar - 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

Ledelsesberetning

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.

Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 1.254.748, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 17.052.940.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19 anses som en begivenhed opstået efter balancedagen den 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed. Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		1.169.778	1.735.568
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.988.781	-1.250.000
Resultat før finansielle poster		-819.003	485.568
Finansielle indtægter		1.817	256
Finansielle omkostninger	3	-437.562	-578.944
Resultat før skat		-1.254.748	-93.120
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.254.748	-93.120

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.254.748	-93.120
		-1.254.748	-93.120

Balance 31. december

Aktiver

	Note	31.12.2019 DKK	31.12.2018 DKK
Grunde og bygninger		76.230.741	76.092.232
Materielle anlægsaktiver	4	76.230.741	76.092.232
Anlægsaktiver		76.230.741	76.092.232
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	239
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.355	2.855
Andre tilgodehavender		106.561	364.574
Periodeafgrænsningsposter		46.889	57.143
Tilgodehavender		198.805	424.811
Likvide beholdninger		0	241.181
Omsætningsaktiver		198.805	665.992
Aktiver		76.429.546	76.758.224

Balance 31. december

Passiver

	Note	31.12.2019 DKK	31.12.2018 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		16.052.940	17.307.688
Egenkapital		17.052.940	18.307.688
Gæld til realkreditinstitutter		55.814.685	40.754.459
Langfristede gældsforpligtelser	5	55.814.685	40.754.459
Gæld til realkreditinstitutter	5	588.910	366.901
Kreditinstitutter		354.446	14.683.407
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.662	40.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		497.022	917.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		662.773	328.444
Deposita		1.070.609	999.789
Anden gæld		365.499	360.347
Kortfristede gældsforpligtelser		3.561.921	17.696.077
Gældsforpligtelser		59.376.606	58.450.536
Passiver		76.429.546	76.758.224
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	17.307.688	18.307.688
Årets resultat	0	-1.254.748	-1.254.748
Egenkapital 31. december	1.000.000	16.052.940	17.052.940

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19 anses som en begivenhed opstået efter balancedagen den 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed. Virksomheden har bibeholdt lejere og indtægter stabilt i perioden. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at kunne udtale sig om den samlede effekt Covid-19 vil have på den samlede omsætning og indtjening i 2020.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>1.988.781</u>	<u>1.250.000</u>
	<u>1.988.781</u>	<u>1.250.000</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	26.143	0
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	12.632
Andre finansielle omkostninger	<u>411.419</u>	<u>566.312</u>
	<u>437.562</u>	<u>578.944</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	78.592.232
Tilgang i årets løb	2.798.572
Afgang i årets løb	<u>-671.282</u>
Kostpris 31. december	<u>80.719.522</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.500.000
Årets afskrivninger	<u>1.988.781</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.488.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>76.230.741</u>
Afskrives over	<u>10-40 år</u>

5 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:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	53.474.347	39.270.188
Mellem 1 og 5 år	<u>2.340.338</u>	<u>1.484.271</u>
Langfristet del	55.814.685	40.754.459
Inden for 1 år	<u>588.910</u>	<u>366.901</u>
	<u>56.403.595</u>	<u>41.121.360</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bank- & realkreditinstitutter:		
Realkredit- og ejerpantebreve på i alt TDKK 66.001, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	76.230.741	76.092.232

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gråbrødretorv 16 P/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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 eksklusive 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

P/S'et er skattemæssigt transparent, og skat indregnes hos ejerne.

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:

Installationer i bygninger	25 år
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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.