

---

# ***Gråbrødretorv 16 P/S***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 38 23 80 27

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på partnerselska-  
bets ordinære generalfor-  
samling den 31/5 2022

Frederik Nørgaard Wiidau  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 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 1. januar - 31. december 2021 for Gråbrødretorv 16 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Partnerselskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2022

## Direktion

Lars Kronshage  
direktør

## Bestyrelse

Frederik Nørgaard Wiidau  
formand

Lars Kronshage

Carl-Christian Kronshage

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Gråbrødretorv 16 P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Gråbrødretorv 16 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af partnerselskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hellerup, den 31. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

mne26864

# Selskabsoplysninger

## **Partnerselskabet**

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

CVR-nr.: 38 23 80 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Sorø

## **Bestyrelse**

Frederik Nørgaard Wiidau , formand  
Lars Kronshage  
Carl-Christian Kronshage

## **Direktion**

Lars Kronshage

## **Revisor**

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 2021 udviser et overskud på DKK 499.070, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 18.039.268.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.713.698</b>	<b>2.879.745</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-2.007.184	-2.007.184
Andre driftsomkostninger		-80.544	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>625.970</b>	<b>872.561</b>
Finansielle indtægter	2	204.341	1.814
Finansielle omkostninger	3	-331.241	-387.117
<b>Årets resultat</b>		<b>499.070</b>	<b>487.258</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	0
Overført resultat	-7.500.930	487.258
	<b>499.070</b>	<b>487.258</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		72.676.451	74.683.635
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>72.676.451</b>	<b>74.683.635</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>72.676.451</b>	<b>74.683.635</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		102.971	239.573
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.169
Andre tilgodehavender		104.273	147.327
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	2.544.634	0
Periodeafgrænsningsposter		39.926	41.837
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.791.804</b>	<b>475.906</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>200.436</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.791.804</b>	<b>676.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>75.468.255</b>	<b>75.359.977</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		9.039.268	16.540.198
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.039.268</b>	<b>17.540.198</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.718.233	55.285.029
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>54.718.233</b>	<b>55.285.029</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	585.827	587.319
Kreditinstitutter		262.945	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		220.388	26.443
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.428	341.581
Deposita		1.336.306	1.214.243
Anden gæld		281.860	365.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.710.754</b>	<b>2.534.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>57.428.987</b>	<b>57.819.779</b>
<b>Passiver</b>		<b>75.468.255</b>	<b>75.359.977</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	16.540.198	0	17.540.198
Årets resultat	0	-7.500.930	8.000.000	499.070
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.039.268</b>	<b>8.000.000</b>	<b>18.039.268</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>2.007.184</u>	<u>2.007.184</u>
	<b><u>2.007.184</u></b>	<b><u>2.007.184</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	1.814
Andre finansielle indtægter	<u>204.341</u>	<u>0</u>
	<b><u>204.341</u></b>	<b><u>1.814</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.116	13.138
Andre finansielle omkostninger	<u>330.125</u>	<u>373.979</u>
	<b><u>331.241</u></b>	<b><u>387.117</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>81.179.600</u>
Kostpris 31. december	<u>81.179.600</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.495.965
Årets afskrivninger	<u>2.007.184</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.503.149</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>72.676.451</u></b>
Afskrives over	<u>25-40 år</u>

## 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion <u>DKK</u>
Tilgodehavende på balancedagen	<u>2.340.294</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>9,65%</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:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	51.878.043	52.950.637
Mellem 1 og 5 år	<u>2.840.190</u>	<u>2.334.392</u>
Langfristet del	54.718.233	55.285.029
Inden for 1 år	<u>585.827</u>	<u>587.319</u>
	<b><u>55.304.060</u></b>	<b><u>55.872.348</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bank- & realkreditinstitutter:		
Realkredit- og ejerpantebreve på i alt TDKK 56.997, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	72.676.451	74.683.635

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gråbrødretorv 16 P/S for 2021 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 2021 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

## 8 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

### **Udbytte**

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

### **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 proventuet 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.