

# Græsted Centervej 5 ApS

CVR-nr. 40057404

## Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
revison er fravalgt.  
den 30/6 / 2021  
Selskabet har fravalgt revision.

---

Dirigent- Per Eriksen

Side

Selskabsoplysninger

1

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

2

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

3

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

4

Resultatopgørelse

6

Balance

7

Noter

9

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Græsted Centervej 5 aps  
Borupvang 3  
2750 Ballerup

CVR-nr. 40 05 7404

Stiftet - 27. november 2018

Hjemsted - ballerup kommune

### Direktion

Mads Toksværd og Roar Bregnholt

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Græsted Centervej 5 aps..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen anser betingelserne for opfyldt herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 30. juni 2021

I ledelsen:

Mads Toksværd og Roar Bregnholt

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består i udlejning og drift af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet anser resultatet som tilfredsstillende.

Værdien selskabets ejendom er opgjort til 15,7 mio..kr., som skønnes at svare til dagsværdien. Dette er naturligvis behæftet med en usikkerhed ud fra de aktuelle markedsforhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskab og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabsperiode nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræft forhold, der eksisterede på balancendagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Skat af kommanditselskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i kommanditselskabets årsrapport.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger.

Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien

(markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

**Resultatoppgørelse**

	Note	2020	2018/19
Lejeindtægter		999.299	352.109
Direkte omkostninger		<u>-62.128</u>	<u>-72.467</u>
Bruttoresultat		937.171	279.642
Andre eksterne omkostninger		-20.217	-93.158
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter		0	0
Værdiregulering		<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Driftsresultat		916.954	6.186.484
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-239.294</u>	<u>-136.140</u>
Resultat før skat		677.660	6.050.344
Aktuel skat		-150.000	-25.000
Regulering af udskudt skat		<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>527.660</u></b>	<b><u>5.025.344</u></b>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		527.660	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagværdi		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>527.660</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Balance pr. 31. december**Aktiver

	Note	2020	2019
Investeringsejendom		15.964.013	15.735.535
Andre anlæg, driftsmateriel i tilknytning til ejendommen		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.964.013</u>	<u>15.735.535</u>
Anlægsaktiver		<u>15.964.013</u>	<u>15.735.535</u>
Lejetilgodehavender		47.438	0
Andre tilgodehavender		97.100	2.224.378
Periodeafgrænsningsposter		<u>625.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>769.538</u>	<u>2.224.378</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>10.663</u>
Omsætningsaktiver		<u>769.538</u>	<u>2.235.041</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>16.733.551</b></u>	<u><b>17.970.576</b></u>



**Balance pr. 31. december**Passiver

	Note	2020	2019
Indbetalt stamkapital		51.000	51.000
Overført overskud		5.553.004	5.025.344
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>5.604.004</u></b>	<b><u>5.076.344</u></b>
Udskudt skat		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Prioritetsgæld		<u>8.830.207</u>	<u>9.053.876</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.830.207</u>	<u>9.053.876</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	400.000	400.000
Bankgæld		482.458	0
Skyldig selskabsskat		175.000	25.000
mellemregning tilknyttet selskaber		0	2.349.000
Anden gæld		<u>241.882</u>	<u>66.356</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.299.340</u>	<u>2.840.356</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.129.547</u>	<u>11.894.232</u>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.733.551</u></b>	<b><u>17.970.576</u></b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
		0	

	2020	2019
<u>Personaleomkostninger</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter bank	0	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Finansielle omkostninger</u>		
Renter prioritetsgæld og bank	239.294	136.140
Øvrige renter	0	0
	<u>239.294</u>	<u>136.140</u>
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	andre anlæg, driftsmate. i tilknytning til ejendommen	Investerings- ejendom
Kostpris primo		9.735.535
Årets tilgang		
Årets afgang	<u>0</u>	<u>228.478</u>
kostpris		<u>9.964.013</u>
Værdiregulering til dagsværdi primo	0	6.000.000
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>15.964.013</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt et afkast på ca. 5,5% bl.a. under hensyntagen til tomgang etc.

*Følsomhedsanalyse:*

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Markedsværdien af de indregnede investeringsejendomme påvirkes, af afkastkravet. Hvis afkastkravet henholdsvis stiger og falder med med 0,25%, betyder det, at ejendommens værdi ændre sig ca. 750 t.kr. i op- eller nedadgående retning.

	2019	2019
Egenkapital		
Indbetalt stamkapital primo	51.000	0
korrektioner tidligere år	0	0
indskud i året	<u>0</u>	<u>51.000</u>
Indbetalt selskabskapital 31. december	<u>51.000</u>	<u>51.000</u>
Overkurs ved emission 1.januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Overkurs ved emission 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført overskud 1.januar	5.025.344	0
Andre reguleringer	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	527.660	5.025.344
Overført overskud 31. december	<u>5.553.004</u>	<u>5.025.344</u>
Henlagt til udbytte 1.januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>5.604.004</u>	<u>5.076.344</u>
Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.		
Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	7.230.207	7.453.876
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
Langfristet del	8.830.207	9.053.876
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>9.230.207</u>	<u>9.453.876</u>

Eventualforpligtelser  
Der er ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld og bankgælden.