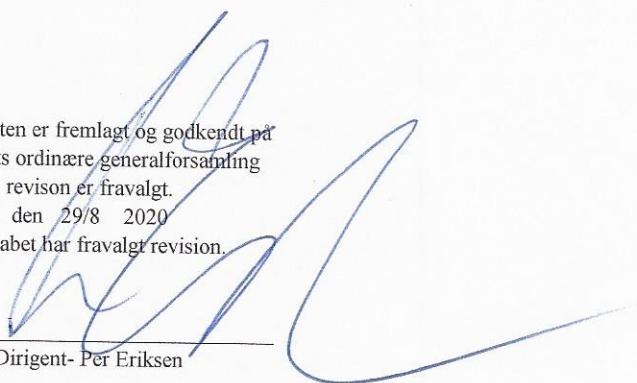


Græsted Centervej 5 ApS

CVR-nr. 40057404

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
revision er fravalgt.
den 29/8 2020
Selskabet har fravalgt revision.



Dirigent- Per Eriksen

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

Græsted Centervej 5 aps
Krakasvej 17
3400 Hillerød

CVR-nr. 40 05 7404

Stiftet - 27. november 2018

Hjemsted - hillerød kommune

Direktion/bestyrelse

Mads Toksværd og Roar Bregnholt

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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.

Hillerød, den 29. august 2020

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 selskabet 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 regnskabspost 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

Investerings ejendom

Investerings ejendommen 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 investerings ejendom måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse 2018/19

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

Balance pr. 31. decemberAktiver

	Note	2019
Investeringsjendom		15.735.535
Andre anlæg, driftsmateriel i tilknytning til ejendommen		<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.735.535</u>
Anlægsaktiver		<u>15.735.535</u>
Lejetilgodehavender		
Andre tilgodehavender		2.224.378
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.224.378</u>
Likvide beholdninger		<u>10.663</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.235.041</u>
Aktiver i alt		<u>17.970.576</u>

Balance pr. 31. decemberPassiver

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

0

Noter

	2019		
1 Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0		
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0		
Øvrige finansielle indtægter	0		
	0		
3 Finansielle omkostninger			
Renter prioritetsgæld og bank	136.140		
Øvrige renter	0		
	136.140		
4 Materielle anlægsaktiver			
	andre anlæg, driftsmate. i tilknytning til ejendommen	Investerings- ejendom	
Kostpris primo		0	
Årets tilgang		9.735.535	
Årets afgang	0	0	
Kostpris 31. december	0	0	
		9.735.535	
Værdiregulering til dagsværdi primo		0	
Årets værdiregulering	0	6.000.000	
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	0	6.000.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	15.735.535	

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

5 Egenkapital	
Indbetalt stamkapital primo	0
korrektioner tidligere år	0
indskud i året	<u>51.000</u>
Indbetalt selskabskapital 31. december	<u>51.000</u>
Overkurs ved emission 1.januar	<u>0</u>
Overkurs ved emission 31. december	<u>0</u>
Overført overskud 1.januar	0
Andre reguleringer	0
Forslag til årets resultatfordeling	5.025.344
Overført overskud 31. december	<u>5.025.344</u>
Henlagt til udbytte 1.januar	0
Udbetalt udbytte	0
Forslag til årets resultatfordeling	0
Henlagt til udbytte 31. december	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>5.076.344</u>
Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.	
6 Langfristede gældsforpligtelser	
Afdrag der forfalder senere end 5 år	7.453.876
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.600.000</u>
Langfristet del	9.053.876
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>400.000</u>
	<u>9.453.876</u>
7 Eventualforpligtelser	
Der er ingen eventualforpligtelser.	
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld og bankgælden.	