



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

PRINS CONSTANTINS VEJ APS

C/O LASSE SØNDERGAARD PEDERSEN, CAROLINEVEJ 14, 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

17. JUNI - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. august 2020

Lasse Søndergaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 17. juni - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Prins Constantins Vej ApS c/o Lasse Søndergaard Pedersen, Carolinevej 14 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 40 59 25 47
	Stiftet: 17. juni 2019
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 17. juni - 31. december
Direktion	Lasse Søndergaard Pedersen Nicolai Martin Seebach
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019 for Prins Constantins Vej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. august 2020

Direktion:

Lasse Søndergaard Pedersen

Nicolai Martin Seebach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Prins Constantins Vej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Prins Constantins Vej ApS for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 31. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Værdiansættelse ejendom

Selskabet har indregnet ejendom til dagsværdi. Selskabet har udarbejdet følsomhedsanalyse vedrørende afkastkrav og ændring på +/- 0,25 % vil påvirke den bogførte værdi på 34.650 tkr. til enten 32.331 tkr. eller 37.305 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 17. juni - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 4.175.458. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.215.458.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 17. JUNI - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		524.028
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.238.264
DRIFTSRESULTAT		5.762.292
Andre finansielle omkostninger.....	2	-328.141
RESULTAT FØR SKAT		5.434.151
Skat af årets resultat.....	3	-1.258.693
ÅRETS RESULTAT		4.175.458
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		4.175.458
I ALT		4.175.458

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		34.768.410
Materielle anlægsaktiver.....	4	34.768.410
ANLÆGSAKTIVER.....		34.768.410
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		594.494
Andre tilgodehavender.....		46.899
Periodeafgrænsningsposter.....		33.559
Tilgodehavender.....		674.952
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		674.952
AKTIVER.....		35.443.362

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		4.175.458
EGENKAPITAL.....	5	4.215.458
Hensættelse til udskudt skat.....		1.159.801
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.159.801
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.242.351
Gæld til associerede virksomheder.....		3.100.684
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	26.343.035
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	204.635
Gæld til pengeinstitutter.....		15.217
Huslejedeposita og forudbetalt leje.....		356.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.569
Gæld til associerede virksomheder.....	7	3.011.340
Selskabsskat.....		98.892
Anden gæld.....		7.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.725.068
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		30.068.103
PASSIVER.....		35.443.362
Eventualposter mv.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

NOTER

	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2		
Andre finansielle omkostninger		2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	328.141	
	328.141	
Skat af årets resultat		3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	98.892	
Regulering af udskudt skat.....	1.159.801	
	1.258.693	
Materielle anlægsaktiver		4
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 17. juni 2019.....	29.530.146	
Kostpris 31. december 2019.....	29.530.146	
Årets opskrivninger	5.238.264	
Opskrivninger 31. december 2019.....	5.238.264	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	34.768.410	
Dagsværdi for erhvervsejendom		
Udlejningsejendommen er beliggende på Frederiksberg og blev anskaffet i 2019. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand med 3 måneders skriftlig opsigelsesvarsel.		
Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.		
Ejendommens driftsafkast er beregnet til 1.184 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme på Frederiksberg.		
Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 32.660 t.DKK og 37.685 t.DKK		
Egenkapital		5

NOTER

			2019 kr.	Note
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 17. juni 2019.....	40.000	0	40.000	
Forslag til resultatdisponering.....		4.175.458	4.175.458	
Egenkapital 31. december 2019.....	40.000	4.175.458	4.215.458	
Langfristede gældsforpligtelser				6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	23.446.986	204.635	22.581.494	
Gæld til associerede virksomheder.....	3.100.684	0	3.000.000	
	26.547.670	204.635	25.581.494	
Gæld til associerede virksomheder				7
Eventualposter mv.				8
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S & S Ejendomsinvest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				9
Der er afgivet realkreditpantebrev i ejendommen for realkreditgæld på 23.447 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Prins Constantins Vej ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.