

# **Forchammersvej 19 P/S**

**(CVR-nr. 37 25 03 41)**

Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

**Årsrapport for 2016**  
(1. regnskabsår)

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den. 6. marts 2017

Dirigent:



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 11. november 2015 – 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til regnskabet	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskabet**

Forchammersvej 19 P/S  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 37 25 03 41  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Stiftelsesdato: 11. november 2015  
Hjemstedskommune: Gentofte

### **Direktion**

Søren Gjelstrup

### **Bestyrelse**

Jens Otto Munch Holst, formand  
Johnni Nielsen  
Niels Erik Petersen

### **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### **Koncernforhold**

Forchammersvej 19 P/S er et helejet datterselskab af:

MP Pension – Pensionskassen for Magistre & Psykologer  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

### **Komplementar**

Komplementarejendomsselskabet MP ApS  
Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabet blev stiftet 11. november 2015, og hovedaktiviteten omfatter opførelse af investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet har i 2016 ved apportindskud fået tilført en ejendom under opførelse. Ejendommen er beliggende Forchhammersvej 19, Frederiksberg og indeholder 8 senior boliger og en cafe.

### **Den valgte regnskabspraksis**

På baggrund af selskabets ovennævnte aktiviteter finder årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme anvendelse. Det betyder, at ejendommenes værdi måles til dagsværdi på balancetidspunktet.

### **Resultatudviklingen**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 0,5 mio. kr.

Underskuddet var forventet, da selskabets ejendom er under opførelse. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Kapitalforhold**

Selskabskapitalen udgør 1,6 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har ved kapitalforhøjelse i 2016 fået tilført tilstrækkelig kapital til at færdiggøre opførelsen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen og indtil regnskabets godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentligt

### **Forventninger til fremtiden**

Ejendommen forventes færdiggjort i april 2017, hvorefter udlejning påbegyndes.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. november 2015 - 31. december 2016 for Forchhammersvej 19 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet, efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 6. marts 2017

Direktion:



Søren Øjelstrup  
Direktør

Bestyrelse:



Jens Otto Munch Holst  
Formand



Niels Erik Petersen



Johnni Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### Til kapitalejeren i Forchhammersvej 19 P/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Forchhammersvej 19 P/S for regnskabsåret 11.11.2015 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.11.2015 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

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 årsregnskabet, 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

I tilknytning til vores revision 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 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.

København, den 6. marts 2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor



Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

## RESULTATOPGØRELSE 11. NOVEMBER 2015 – 31. DECEMBER 2016

(i 1.000 kr.)

	Note	2016
Ejendomsudgifter	2	<u>-436</u>
<b>Resultat før værdiregulering af ejendomme</b>		<b>-436</b>
Værdiregulering af ejendomme	5	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-436</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-16</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-452</b>
Skat	4	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-452</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Overført resultat		<u>-452</u>
Disponeret, i alt		<u>-452</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2016
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	<u>47.724</u>
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<u>47.724</u>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<u>47.724</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Bankindestående		<u>4.440</u>
<b>Likvide beholdninger, i alt</b>		<u>4.440</u>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<u>4.440</u>
<b>Aktiver, i alt</b>		<u>52.164</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	<b>Note</b>	<b>2016</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital		1.630
Overført resultat		44.292
<b>Egenkapital, i alt</b>		<u><b>45.922</b></u>
<del>Kortfristede gældsforpligtelser</del>		
Anden gæld		6.242
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>6.242</b></u>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<u><b>6.242</b></u>
<b>Passiver, i alt</b>		<u><b>52.164</b></u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6	
Nærtstående parter	7	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

**2016**

Selskabskapital 1. januar	<u>1.630</u>
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b><u>1.630</u></b>
Kapitaltilførsel fra kommanditist	44.744
Årets overførte resultat	<u>-452</u>
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b><u>44.292</u></b>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>45.922</u></b>

Selskabets kapital udgør DKK 1.630.000 fordelt på kommanditaktier á DKK 1.000 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis

##### Generelt

Årsrapporten for Forchhammersvej 19 P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af C.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

##### Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

##### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, herunder op og nedskrivninger.

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved køb eller opførelse til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i afkastmetoden.

Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommenes værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

### Note 2

#### Ejendomsudgifter

(i 1.000 kr.)

	<b>2016</b>
Driftsudgifter	-163
Vicevært og renholdelse	-30
Administrationsudgifter	-243
<b>Ejendomsudgifter, I alt</b>	<b>-436</b>

I 2016 har selskabet ikke beskæftiget personale udover direktionen.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

### Note 3

#### Finansielle omkostninger

(i 1.000 kr.)

	<b>2016</b>
Renter til pengeinstitutter	-16
<b>Finansielle omkostninger, I alt</b>	<b>-16</b>

### Note 4

#### Skat af årets resultat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt jf. beskrivelse heraf i anvendt regnskabspraksis.

## NOTER TIL REGNSKABET

### Note 5 Investeringsejendomme

(i 1.000 kr.)

**2016**

#### Anskaffelsessum

Årets tilgang vedr. apportindskud

17.302

Årets tilgang i øvrigt

30.422

**Anskaffelsessum pr. 31. december**

**47.724**

**Bogført værdi pr. 31. december**

**47.724**

### Note 6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der udestår en restforpligtelse på 1,1 mio. kr. til hovedentreprenøren for færdiggørelse af ejendommens opførelse.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

### Note 7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse: Moderselskabet

MP Pension – Pensionskassen for Magistre & Psykologer, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ovennævnte moderselskab, hvorfra koncernregnskabet kan rekvireres.

Transaktioner:

De koncerninterne transaktioner, består af risikobetaling til komplementaren (på markedsbaserede vilkår) og administrationsgodtgørelse til moderselskabet (på omkostningsdækkende vilkår).

#### Koncerninterne transaktioner

(i 1.000 kr.)

**2016**

Risikobetaling til komplementarselskabet

-16

Administrationsgodtgørelse til moderselskab

-84

**Koncerninterne transaktioner, I alt**

**-100**