

# Forchammersvej 19 P/S

(CVR-nr. 37 25 03 41)

Smakkedalen 8  
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2017

## Årsrapport for 2017 (2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2018

Dirigent:



# NDHOLDSFORTEGNELSE

## Side

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## SELSKABSOPPLYSNINGER

### Selskabet

Forchhammersvej 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  
Anders Ole Evald-Schelde  
Bo Søndergaard Lund-Kristensen

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### Koncernforhold

Forchhammersvej 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

Selskabets hovedaktivitet er at eje, erhverve, drive og udvikle fast ejendom.

Selskabet ejer og driver en ejendom beliggende på Forchammersvej 19, Frederiksberg. Ejendommen er i løbet af 2017 færdigudviklet, og forventes udlejet i løbet af 2018.

## Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 4,1 mio. kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 58 mio. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Selskabets ledelse har efter balancedagen, truffet beslutning om, at selskabets ejendomsaktiviteter skal samles således, at koncernens samlede ejendomsinvesteringer foretages gennem et selskab. Ledelsen forventer selskabets ejendom, apportindskydes i et nystiftet selskab i løbet af 2018, hvorefter driften i Forchammersvej 19 P/S ophører.

## Forventninger til fremtiden

Ejendommen forventes fuldt udlejet i løbet af 2018, hvorefter selskabet forventer et tilfredsstillende resultat.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

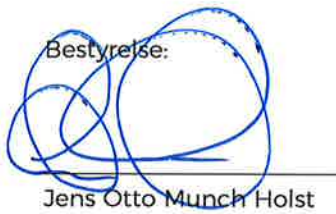
Gentofte, den 2. marts 2018

Direktion:



Søren Gjelstrup  
Direktør

Bestyrelse:



Jens Otto Munch Holst  
Formand



Bo Søndergaard Lund-Kristensen



Anders Ole Evald-Schelde

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejeren i Forchhammersvej 19 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Forchhammersvej 19 P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 REVISIONSPÅTEGNING

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 REVISIONSPÅTEGNING

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 2. marts 2018

### **Deloitte**

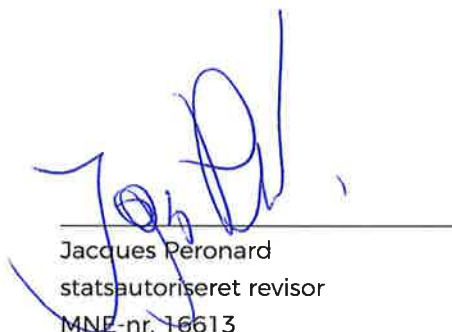
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



---

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29421



---

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2017

(i 1.000 kr.)

	Note	2017	11. nov. 15 – 31. dec. 16
Nettoomsætning		144	0
Eksterne omkostninger	2	<u>-1.170</u>	<u>-436</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>		<b>-1.026</b>	<b>-436</b>
Værdiregulering af ejendom		<u>5.182</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.156</b>	<b>-436</b>
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-21</u>	<u>-16</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.135</b>	<b>-452</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4.135</b>	<b>-452</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		<u>4.135</u>	<u>-452</u>
Disponeret, i alt		<u>4.135</u>	<u>-452</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2017	2016
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom		<u>57.600</u>	<u>47.724</u>
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<u>57.600</u>	<u>47.724</u>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<u>57.600</u>	<u>47.724</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger, i alt		<u>454</u>	<u>4.440</u>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<u>454</u>	<u>4.440</u>
<b>Aktiver, i alt</b>		<u>58.054</u>	<u>52.164</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2017	2016
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		1.784	1.630
Overført resultat		<u>55.973</u>	<u>44.292</u>
<b>Egenkapital, i alt</b>		<u>57.757</u>	<u>45.922</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne deposita		153	0
Anden gæld		33	6.242
Periodeafgrænsningsposter		<u>111</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<u>297</u>	<u>6.242</u>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<u>297</u>	<u>6.242</u>
<b>Passiver, i alt</b>		<u>58.054</u>	<u>52.164</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Koncernregnskab	3		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2017	2016
Selskabskapital 1. januar	1.630	1.630
Kapitalforhøjelse	154	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>1.784</b>	<b>1.630</b>
Overført overskud 1. januar	44.292	0
Overkurs ved kapitalforhøjelse	7.546	44.744
Årets overførte resultat	4.135	-452
<b>Overført overskud 31. december</b>	<b>55.973</b>	<b>44.292</b>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>57.757</b>	<b>45.922</b>

# NOTER

## Note 1

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

#### Manglende sammenlignelighed i sammenligningstal

Selskabet er stiftet d. 11. november 2015, hvorfor årsregnskabet for 2016 har en længere regnskabsperiode end 12 måneder. Det medfører at sammenligningstallene i 2017 ikke er sammenlignelige.

#### 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.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen.

## NOTER

### Note 1

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Investeringsejendom

Investeringsejendomme 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.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom er i 2017 fastsat til 3,75%. Ejendommen har i 2016 været under udvikling, hvorfor der ikke i 2016 er fastsat et afkastkrav.

##### Gældsforpligtelser

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

##### Skat

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

### Note 2

#### Eksterne omkostninger

Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til bestyrelse eller direktion.

### Note 3

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab MP Pension - Pensionskassen for Magistre & Psykologer, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte, hvor koncernregnskabet kan rekvireres.

### Note 4

#### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed og der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.