

Danasvej 30 A P/S

(CVR-nr. 37 25 04 49)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2018

Årsrapport for 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2019

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar – 31. december | 8 |
| Balance pr. 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Danasvej 30 A P/S
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

CVR-nr.: 37 25 04 49

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Stiftelsesdato 11. november 2015

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Jeppe Starup

Bestyrelse

Jens Otto Munch Holst, formand
Anders Ole Evald-Schelde
Bo Søndergaard Lund-Kristensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Koncernforhold

Danasvej 30 A 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 hovedaktivitet er at eje, erhverve, drive og udvikle fast ejendom.

Selskabet ejer og driver en ejendom beliggende på Danasvej 30 A, Frederiksberg. Ejendommen blev i 2017 færdigudviklet og ejendommen er nu fuldt udlejet.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 21,6 mio. kr.

Årets negative resultat skyldes en negativ værdiregulering af ejendommen. Ledelsen anser årets resultat for utilfredstillende.

Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 152 mio. kr.

Selskabet har i løbet af 2018 foretaget en kapitalforhøjelse på 10 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Selskabets ledelse besluttede i 2018 at selskabets ejendomsaktiviteter skulle samles under ét selskab. Dette arbejde forventes afsluttet i 2019 hvorefter selskabets ejendom apporindskydes i et nystiftet selskab og driften i Danasvej 30 A P/S forventes ophørt.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 for Danasvej 30 A 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 7. marts 2019

Direktion:

Jeppe Starup
Direktør

Bestyrelse:

Jens Otto Munch Holst
Formand

Bo Søndergaard Lund-Kristensen

Anders Ole Evald-Schelde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Danasvej 30 A P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danasvej 30 A P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 7. marts 2019

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 2018

(i 1.000 kr.)

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 6.945 | 501 |
| Eksterne omkostninger | 2 | <u>-7.580</u> | <u>-3.463</u> |
| Resultat af ejendomme | | -635 | -2.962 |
| Værdiregulering af ejendom | | <u>-20.983</u> | <u>-17.611</u> |
| Resultat før finansielle poster | | <u>-21.618</u> | <u>-20.573</u> |
| Øvrige finansielle omkostninger | | <u>-18</u> | <u>-48</u> |
| Resultat før skat | | <u>-21.636</u> | <u>-20.621</u> |
| Årets resultat | | <u>-21.636</u> | <u>-20.621</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| Overført resultat | | <u>-21.636</u> | <u>-20.621</u> |
| Disponeret, i alt | | <u>-21.636</u> | <u>-20.621</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

| | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | | 156.000 | 165.000 |
| Materielle anlægsaktiver, i alt | | <u>156.000</u> | <u>165.000</u> |
| Anlægsaktiver, i alt | | <u>156.000</u> | <u>165.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Andre tilgodehavender | | 3.619 | - |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4 | 2 |
| Tilgodehavender, i alt | | <u>3.623</u> | <u>2</u> |
| Likvide beholdninger, i alt | | <u>1.588</u> | <u>2.354</u> |
| Omsætningsaktiver, i alt | | <u>5.211</u> | <u>2.355</u> |
| Aktiver, i alt | | <u>161.211</u> | <u>167.355</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | | 4.075 | 3.875 |
| Overført resultat | | 148.326 | 160.162 |
| Egenkapital, i alt | | <u>152.401</u> | <u>164.037</u> |
| | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Modtagne deposita | | 3.664 | 3.004 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.300 | - |
| Anden gæld | | 3.681 | 298 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 165 | 17 |
| Kortfristede gældsforpligtelser, i alt | | <u>8.810</u> | <u>3.319</u> |
| | | | |
| Gæld i alt | | <u>8.810</u> | <u>3.319</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser, i alt | | <u>8.810</u> | <u>3.319</u> |
| | | | |
| Passiver, i alt | | <u>161.211</u> | <u>167.355</u> |
| | | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 1 | | |
| Koncernregnskab | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 4 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Selskabskapital 1. januar | 3.875 | 3.375 |
| Kapitalforhøjelse | <u>200</u> | <u>500</u> |
| Selskabskapital 31. december | <u>4.075</u> | <u>3.875</u> |
| Overført overskud 1. januar | 160.162 | 156.283 |
| Overkurs ved kapitalforhøjelse | 9.800 | 24.500 |
| Årets overførte resultat | <u>-21.636</u> | <u>-20.621</u> |
| Overført overskud 31. december | <u>148.326</u> | <u>160.162</u> |
| Egenkapital 31. december | <u>152.401</u> | <u>164.037</u> |

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Danasvej 30 A P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra 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 2017.

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.

Værdiregulering af ejendom

Værdiregulering af selskabets ejendom omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet på baggrund af en DCF model.

NOTER

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendom

Investerings ejendommen indregnes ved køb eller opførelse til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommen måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF model.

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

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom er i 2018 fastsat til 4,0%. I 2017 udgjorde afkastkravet 3,5%.

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

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervs ejendom. Momsreguleringsforpligtelsen udgør 4078 t.kr. pr. 31. december 2018.

Der påhviler ligeledes en samlet eventualforpligtelse på 2,6 mio. pr. 31. december 2018.