

Danasvej 30 A P/S

(CVR-nr. 37 25 04 49)

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:



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

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

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 er i løbet af 2017 færdigudviklet og størstedelen af ejendommen er udlejet.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 20,6 mio. kr.

Selskabets ejendom har i 2017 været under udvikling. Den samlede pris for udvikling af ejendommen har været højere end oprindelig forventet.

Årsagen hertil er, at der i opførelsesperioden blev konstateret forurening i undergrunden samt i den hidtidige bygningskonstruktion. Selskabet har af miljømæssige hensyn prioriteret en fuldstændig fjernelse af den konstaterede forurening. Den samlede meromkostning til ovennævnte udgør ca. 30 mio. kr. og er således årsagen til årets nedskrivning i 2017 på 17,6 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat, før omkostninger til fjernelse af forurening, for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 164 mio. kr.

Selskabet har i løbet af 2017 foretaget en kapitalforhøjelse på 25 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 dog efter balancedagen, truffet beslutning om, at selskabets ejendomsaktiviteter skal samles således, at koncernens samlede ejendomsinvesteringer foretages gennem et selskab. Ledelsen forventer, at selskabets ejendom, apportindskydes i et nystiftet selskab i løbet af 2018, hvorefter driften i Danasvej 30 A P/S ophører.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 for Danasvej 30 A P/S.

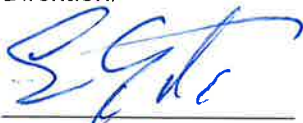
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

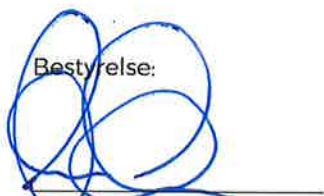
Gentofte, den 2. marts 2018

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 Danasvej 30 A P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danasvej 30 A 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

A blue ink signature of Kasper Bruhn Udam, consisting of stylized cursive letters, is written over a horizontal line.

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421

A blue ink signature of Jacques Peronard, consisting of stylized cursive letters, is written over a horizontal line.

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		501	0
Eksterne omkostninger	2	<u>-3.463</u>	<u>-1.030</u>
Resultat af ejendomme		-2.962	-1.030
Værdiregulering af ejendom		<u>-17.611</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-20.573	-1.030
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-48</u>	<u>-16</u>
Resultat før skat		-20.621	-1.046
Årets resultat		-20.621	-1.046
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>-20.621</u>	<u>-1.046</u>
Disponeret, i alt		<u>-20.621</u>	<u>-1.046</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2017	2016
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom		<u>165.000</u>	<u>131.779</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>165.000</u>	<u>131.779</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>165.000</u>	<u>131.779</u>
Omsætningsaktiver			
Periodeafgrænsningsposter		<u>2</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender, i alt		<u>2</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger, i alt		<u>2.354</u>	<u>48.193</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>2.355</u>	<u>48.193</u>
Aktiver, i alt		<u>167.355</u>	<u>179.972</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2017	2016
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		3.875	3.375
Overført resultat		160.162	156.283
Egenkapital, i alt		164.037	159.658
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne deposita		3.004	0
Anden gæld		298	20.314
Periodeafgrænsningsposter		17	0
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		3.319	20.314
Gældsforpligtelser, i alt		3.319	20.314
Passiver, i alt		167.355	179.972

Anvendt regnskabspraksis	1
Koncernregnskab	3
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	4
Særlige omkostninger i regnskabsåret	5

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2017	2016
Selskabskapital 1. januar	3.375	3.375
Kapitalforhøjelse	500	0
Selskabskapital 31. december	3.875	3.375
Overført overskud 1. januar	156.283	0
Overkurs ved kapitalforhøjelse	24.500	157.329
Årets overførte resultat	-20.621	-1.046
Overført overskud 31. december	160.162	156.283
Egenkapital 31. december	164.037	159.658

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 2016.

Manglende sammenlignelighed i sammenligningstal

Selskabet er stiftet d. 11. november 2015, hvorfor årsregnskabet for 2016 har en længere regnskabsperioden 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 opførsel 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 3,5%. 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.

NOTER

Note 5

Særlige omkostninger i regnskabsåret

Der er i regnskabsåret afholdt ekstraordinære omkostninger relateret til oprydning af konstateret forurening i undergrunden samt i den hidtidige bygningskonstruktion vedr. selskabets ejendom beliggende på Danasvej 30 A, Frederiksberg. De samlede ekstraordinære omkostninger udgør ca. 30 mio. kr.

Der henvises til nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen.