

K/S MARSVEJ 25, RANDERS

Skolevænget 13
2770 Kastrup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/09/2020

Jørgen Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S MARSVEJ 25, RANDERS
Skolevænget 13
2770 Kastrup

CVR-nr: 10012112
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
DK Danmark

CVR-nr: 36709030
P-enhed: 1020305114

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S MARSVEJ 25, RANDERS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet, der ikke er revideret, giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tårnby, den 01/09/2020

Direktion

Jørgen Rasmussen
Administrator

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i K/S Marsvej 25, Randers

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Marsvej 25, Randers for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 01/09/2020

Claus Christensen , mne15283
Registreret revisor
Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer
CVR: 36709030

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendom Marsvej 25, Randers.

Indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettleje og en afkastprocent på 7,75.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Der forventes fortsat et positivt resultat for det kommende år, således at selskabet egenkapital vil blive positiv igen, inden for en kort årrække. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, der kan påvirke årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

For året har selskabet valgt at sammendrage regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger, og viser derfor kun årets bruttofortjeneste. Årsrapporten er ellers aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Nettoomsætningen består af huslejeindtægt.

Ejendomsomkostninger består af reparation og vedligeholdelse samt driftsomkostninger i ledighedsperiode. Administrationsomkostninger består af honorar til revisor, mægler og kontorhold.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle omkostninger består af renteudgifter af realkreditgæld og pengeinstitut samt renter af mellemværende med komplementarselskab. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en

forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Ejendommen er optaget til markedsværdi. Den løbende regulering i forhold til anskaffessummen føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for obligationslån svarer amortiseret kostpris. Finansiell kontrakt, der er indgået til sikring af fast rente, måles til dagsværdi.

Dagsværdireguleringen indregnes som regnskabsmæssig sikring direkte på egenkapitalen. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		826.624	772.865
Resultat af ordinær primær drift		826.624	772.865
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-432.052	-457.401
Ordinært resultat før skat		394.572	315.464
Årets resultat		394.572	315.464
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		394.572	315.464
I alt		394.572	315.464

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		8.675.000	8.675.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.675.000	8.675.000
Anlægsaktiver i alt		8.675.000	8.675.000
Andre tilgodehavender		35.511	30.870
Tilgodehavender i alt		35.511	30.870
Likvide beholdninger		9.454	9.454
Omsætningsaktiver i alt		44.965	40.324
Aktiver i alt		8.719.965	8.715.324

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		328.894	-180.627
Egenkapital i alt		328.894	-180.627
Gæld til realkreditinstitutter		5.119.907	5.500.100
Kreditinstitutter i øvrigt		913.604	1.028.553
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	6.033.511	6.528.653
Gæld til realkreditinstitutter		378.748	372.958
Gæld til banker		1.574.081	1.613.920
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		232.862	230.167
Skyldig moms og afgifter		106.824	97.221
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		65.045	53.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.357.560	2.367.298
Gældsforpligtelser i alt		8.391.071	8.895.951
Passiver i alt		8.719.965	8.715.324

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
Grund og bygning, investeringsejendom	
Kostpris primo	10.633.139
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	10.633.139
Værdiregulering primo	-1.958.139
Årets regulering	0
Værdiregulering ultimo	-1.958.139
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.675.000

Markedsværdien på selskabets fuldt udlejede forretningsejendom, beliggende Marsvej 25, 8900 Randers, er fastsat på grundlag af en ekstern vurdering ud fra et nettoafkast på 7,75% p.a.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne vurderingsmand bedømmelser af markedsniveaue.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.498.655	378.748	5.119.907	3.623.270
	5.498.655	378.748	5.119.907	3.623.270

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev stort kr. 10 mio med pant i selskabets faste ejendom samt modtaget husleje garanti er stillet til sikkerhed for selskabets mellemværender med pengeinstitut.

Kreditforeningspantebreve stort kr. 7,33 mio med pant i selskabets faste ejendom er stillet til sikkerhed for kreditforeningsgæld. Der er indgået finansiel kontrakt med kreditforening, ultimo markedsværdirente kr. 1,46 mio i alt.

Der er tinglyst afgiftspantebrev kr. 2 mio, pantgæld til ejerforening t.kr. 25.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har ikke været afholdt lønomkostninger i årets løb