



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KØBENHAVNSVEJ 67-71

C/O ADVODAN SLAGELSE, NDR. RINGGADE 70C, 4200 SLAGELSE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2017

Christian Molde

CVR-NR. 13 70 75 96

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | K/S Københavnsvej 67-71 c/o Advodan Slagelse, Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse |
| | CVR-nr.: 13 70 75 96 |
| | Hjemsted: Slagelse |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Christian Molde Torben Svanberg Allan Bugge Claus B. Hansen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Københavnsvej 67-71.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. marts 2017

Bestyrelse:

Christian Molde

Torben Svanberg

Claus B. Hansen

Allan Bugge

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af K/S Københavnsvej 67-71

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Københavnsvej 67-71 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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, den 7. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på 723 tkr., og selskabets balance pr. 31. december viser en egenkapital på 17.494 tkr.

Det er kommanditselskabets vurdering, at ejendommen er velbeliggende og en attraktiv investeringsejendom, der altid vil være interesse for, også under dårlige konjunkturer på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.130.077 | 2.101.541 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 129.401 | 20.869 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver..... | | -61.647 | -42.759 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -475.314 | -502.259 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 722.517 | 1.577.392 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 722.517 | 1.577.392 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 722.517 | 1.577.392 |
| I ALT | | 722.517 | 1.577.392 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 34.000.000 | 34.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 1 | 34.000.000 | 34.000.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | | 77.771 | 60.158 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 2 | 77.771 | 60.158 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 34.077.771 | 34.060.158 |
| Andre tilgodehavender..... | | 324.258 | 331.152 |
| Tilgodehavender..... | | 324.258 | 331.152 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 2.628.788 | 2.708.048 |
| Værdipapirer..... | | 2.628.788 | 2.708.048 |
| Likvider..... | | 605.113 | 203.004 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.558.159 | 3.242.204 |
| AKTIVER..... | | 37.635.930 | 37.302.362 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | | 16.771.949 | 15.234.558 |
| Årets overskud..... | | 722.517 | 1.577.392 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 17.494.466 | 16.811.950 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 17.895.517 | 18.896.022 |
| Modtagne huslejedeposita..... | | 966.084 | 682.989 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 18.861.601 | 19.579.011 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 999.905 | 415.278 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 42.141 | 123.485 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 66.867 | 65.815 |
| Anden gæld..... | | 170.950 | 306.823 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.279.863 | 911.401 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 20.141.464 | 20.490.412 |
| PASSIVER..... | | 37.635.930 | 37.302.362 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

| | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2016..... | 26.905.217 |
| Kostpris 31. december 2016..... | 26.905.217 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016..... | 7.094.783 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016..... | 7.094.783 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | 34.000.000 |

Investeringsejendomme består af 4 butiksljemål beliggende i Roskilde. Beregningen af Ejendommens dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 5,50 %.

Finansielle anlægsaktiver

2

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|---|--|
| Kostpris 1. januar 2016..... | 206.000 |
| Kostpris 31. december 2016..... | 206.000 |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2016..... | -145.842 |
| Årets opskrivninger | 17.613 |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2016..... | -128.229 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | 77.771 |

Egenkapital

3

| | Virksomhedskapital | Årets overskud | I alt |
|--|--------------------|----------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 16.811.949 | 0 | 16.811.949 |
| Hævet..... | -40.000 | | -40.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 722.517 | 722.517 |
| Egenkapital 31. december 2016..... | 16.771.949 | 722.517 | 17.494.466 |

Selskabets grundkapital er fordelt på 9 anparter á 3.000.000 kr. Resthæftelsen for 6 af anparterne udgør samlet 7.830.000 kr., svarende til 1.305.000 kr. pr. anpart.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 1/1 2016 | 31/12 2016 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 19.311.300 | 18.895.422 | 999.905 | 13.470.440 | |
| Modtagne huslejedeposita..... | 682.989 | 966.084 | 0 | 0 | |
| | 19.994.289 | 19.861.506 | 999.905 | 13.470.440 | |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.896 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 34.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme mm. indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.