



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 2018**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. marts 2019**

---

**Christian Molde**

**CVR-NR. 13 70 75 96**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Københavnsvej 67-71 c/o ADVODAN Slagelse - 49175 legu Ndr.Ringgade 70C 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 13 70 75 96 Stiftet: 5. december 1989 Hjemsted: Slagelse Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Molde Torben Svanberg Allan Bugge Claus Bernt Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 8. marts 2019

Bestyrelse:

---

Christian Molde

---

Torben Svanberg

---

Allan Bugge

---

Claus Bernt Hansen

## 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 2018 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 revisorer's 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 8. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32069

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på 564 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2018 viser en egenkapital på 17.853 tkr.

Det er kommanditselskabets vurdering, at ejendommen er velbeliggende og er 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.849.470</b>	<b>1.130.477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.000.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>849.470</b>	<b>1.130.477</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	41.250
Op- og nedskrivning af finansielle aktiver.....		1.647	-15.241
Andre finansielle omkostninger.....	1	-286.707	-461.876
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>564.410</b>	<b>694.610</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		564.410	694.610
<b>I ALT</b> .....		<b>564.410</b>	<b>694.610</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		33.000.000	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>33.000.000</b>	<b>34.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		81.762	80.115
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>81.762</b>	<b>80.115</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.081.762</b>	<b>34.080.115</b>
Andre tilgodehavender.....		0	64.840
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>64.840</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.537.530</b>	<b>609.258</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.537.530</b>	<b>674.098</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.619.292</b>	<b>34.754.213</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital.....		17.289.077	17.454.466
Årets overskud.....		564.410	694.610
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>17.853.487</b>	<b>18.149.076</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.560.839	15.560.842
Modtagne huslejedeposita.....		715.736	815.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>16.276.575</b>	<b>16.376.410</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.615	63.663
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		77.827	71.716
Anden gæld.....		338.788	89.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>489.230</b>	<b>228.727</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.765.805</b>	<b>16.605.137</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.619.292</b>	<b>34.754.213</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	2.611	2.350	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	284.096	459.526	
	<b>286.707</b>	<b>461.876</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....		26.905.217	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>26.905.217</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		7.094.783	
Årets værdireguleringer.....		-1.000.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>6.094.783</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>33.000.000</b>	
Investeringsejendomme består af 5 butiksljemål beliggende i Roskilde. Beregningen af Ejendommens dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 5,5 %.			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3
Kostpris 1. januar 2018.....		206.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>206.000</b>	
Op- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		-125.885	
Årets opskrivninger .....		1.647	
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>-124.238</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>81.762</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomheds-	Årets	
	kapital	overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	18.149.077	0	18.149.077
Hævet.....	-860.000		-860.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		564.410	564.410
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>17.289.077</b>	<b>564.410</b>	<b>17.853.487</b>

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<p>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.</p>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter....	15.560.839	0	15.560.839
Modtagne huslejedeposita.....	715.736	0	715.736
	<b>16.276.575</b>	<b>0</b>	<b>16.276.575</b>
			<b>16.376.410</b>
			<b>0</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.561 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 33.000 tkr.</p>			
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)</p>			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 for 2018 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Husleje indregnes efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitorer.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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