



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 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. april 2018**

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 22. marts 2018

Bestyrelse:

Christian Molde

Torben Svanberg

Allan Bugge

Claus B. 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 2017 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 22. marts 2018

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 695 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 viser en egenkapital på 18.149 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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.130.477	1.130.077
DRIFTSRESULTAT		1.130.477	1.130.077
Andre finansielle indtægter		41.250	129.401
Nedskrivning af finansielle aktiver		-15.241	-61.647
Andre finansielle omkostninger		-461.876	-475.314
RESULTAT FØR SKAT.....		694.610	722.517
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		694.610	722.517
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		694.610	722.517
I ALT.....		694.610	722.517

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		34.000.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	34.000.000	34.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		80.115	77.771
Finansielle anlægsaktiver.....	2	80.115	77.771
ANLÆGSAKTIVER.....		34.080.115	34.077.771
Andre tilgodehavender.....		64.840	324.258
Tilgodehavender.....		64.840	324.258
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	2.628.788
Værdipapirer.....		0	2.628.788
Likvider.....		609.258	605.113
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		674.098	3.558.159
AKTIVER.....		34.754.213	37.635.930

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital.....		17.454.466	16.771.949
Årets overskud.....		694.610	722.517
EGENKAPITAL.....	3	18.149.076	17.494.466
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.560.842	17.895.518
Modtagne huslejedeposita.....		815.568	966.084
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.376.410	18.861.602
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	0	999.905
Gæld til pengeinstitutter.....		4.178	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.663	42.141
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		71.716	66.867
Anden gæld.....		89.170	170.949
Kortfristede gældsforpligtelser.....		228.727	1.279.862
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.605.137	20.141.464
PASSIVER.....		34.754.213	37.635.930
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2017.....	26.905.217
Kostpris 31. december 2017.....	26.905.217
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	7.094.783
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	7.094.783
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	34.000.000

Investeringsejendomme består af 5 butiksljemål beliggende i Roskilde. Beregningen af Ejendommens dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 6 %.

Finansielle anlægsaktiver

2

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2017.....	206.000
Kostpris 31. december 2017.....	206.000
Op- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	-128.229
Årets opskrivninger	2.344
Op- og nedskrivninger 31. december 2017.....	-125.885
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	80.115

Egenkapital

3

	Virksomhedskapital	Årets overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	17.494.466	0	17.494.466
Hævet.....	-40.000		-40.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		694.610	694.610
Egenkapital 31. december 2017.....	17.454.466	694.610	18.149.076

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 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.895.423	15.560.842	0	15.560.842	
Modtagne huslejedeposita.....	966.084	815.568	0	984.782	
	19.861.507	16.376.410	0	16.545.624	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.561 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 34.000 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 for 2017 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.

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 ejendommens 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 salgsomkostninger 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 nettorealiseringsværdien, 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, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

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.