



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. april 2022

---

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     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. marts 2022

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Christian Molde

\_\_\_\_\_  
Claus Bernt Hansen

\_\_\_\_\_  
Christian Wiese Svanberg

## 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 28. marts 2022

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 2.117 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 viser en egenkapital på 17.500 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 | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>2.101.387</b> | <b>2.131.836</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 300.000          | -1.300.000       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>2.401.387</b> | <b>831.836</b>   |
| Op- og nedskrivning af finansielle aktiver.....   |      | 4.667            | 3.826            |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -289.313         | -298.545         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>2.116.741</b> | <b>537.117</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>        |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 2.116.741        | 537.117          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>2.116.741</b> | <b>537.117</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |          | 32.300.000        | 32.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>2</b> | <b>32.300.000</b> | <b>32.000.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... |          | 94.982            | 90.315            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>         | <b>3</b> | <b>94.982</b>     | <b>90.315</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>32.394.982</b> | <b>32.090.315</b> |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 56.822            | 85.683            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>56.822</b>     | <b>85.683</b>     |
| Likvider.....                                 |          | 1.673.545         | 2.129.340         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>1.730.367</b>  | <b>2.215.023</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>34.125.349</b> | <b>34.305.338</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                   |                   |
| Virksomhedskapital.....                       |          | 14.846.849        | 16.896.849        |
| Årets overskud.....                           |          | 2.653.858         | 537.117           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>17.500.707</b> | <b>17.433.966</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 15.591.909        | 15.583.424        |
| Modtagne huslejedeposita.....                 |          | 715.513           | 710.624           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>16.307.422</b> | <b>16.294.048</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 29.718            | 43.391            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 94.776            | 88.793            |
| Anden gæld.....                               |          | 192.726           | 445.140           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>317.220</b>    | <b>577.324</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>16.624.642</b> | <b>16.871.372</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>34.125.349</b> | <b>34.305.338</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  | <b>5</b> |                   |                   |
| <b>Medarbejderforhold</b>                     | <b>6</b> |                   |                   |



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Virksomheds-<br>kapital | Årets<br>overskud | I alt             |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 16.896.849              | 537.117           | 17.433.966        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                         | 2.116.741         | 2.116.741         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                         |                   |                   |
| Overførsler.....                          | -2.050.000              |                   | -2.050.000        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>14.846.849</b>       | <b>2.653.858</b>  | <b>17.500.707</b> |

## NOTER

|   | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                |                | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 3.235          | 2.967          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 286.078        | 295.578        |          |
|   | <b>289.313</b> | <b>298.545</b> |          |

**Materielle anlægsaktiver**

|   | Investeringsejen-<br>domme | 2 |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2021.....                                  | 26.905.217                 |   |
| <b>Kostpris 31. december 2021.....</b>                        | <b>26.905.217</b>          |   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....           | 4.594.783                  |   |
| Årets værdireguleringer.....                                  | 800.000                    |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b> | <b>5.394.783</b>           |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>           | <b>32.300.000</b>          |   |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Erhvervsudlejning |
|---|-------------------|
| Dagsværdi 31. december 2021.....                | 32.300.000        |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 300.000           |

**Dagsværdi for butiksejendom**

Ejendommen består af udlejningsejendom i Roskilde. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre ca. 1.888 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkravskat på 5,85 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,85 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i Roskilde.

## NOTER

|   |                          |                    |                        |  | Note     |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--|----------|
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |                          |                    |                        |  | <b>3</b> |
|   |                          |                    |                        | Kapitalandele i<br>tilknyttede<br>virksomheder |          |
| Kostpris 1. januar 2021.....  |                          |                    |                        | 206.000  |          |
| Kostpris 31. december 2021.....   |                          |                    |                        | 206.000  |          |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2021 .....  |                          |                    |                        | -115.685                                       |          |
| Årets værdireguleringer .....   |                          |                    |                        | 4.667  |          |
| Værdireguleringer 31. december 2021 .....   |                          |                    |                        | -111.018                                       |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>   |                          |                    |                        | <b>94.982</b>                                  |          |
| <br>  |                          |                    |                        |  |          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |  | <b>4</b> |
|   | 31/12 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2020<br>gæld i alt                       |          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 15.591.909               | 0                  | 15.591.909             | 15.583.424                                     |          |
| Modtagne huslejedeposita.....   | 715.513                  | 0                  | 715.513                | 710.624  |          |
|   | <b>16.307.422</b>        | <b>0</b>           | <b>16.307.422</b>      | <b>16.294.048</b>                              |          |
| <br>  |                          |                    |                        |  |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                    |                        |  | <b>5</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.592 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 32.300 tkr. |                          |                    |                        |  |          |
| <br>  |                          |                    |                        |  |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                    |                        |  | <b>6</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  |                          |                    |                        | 1  | 1        |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 for 2021 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### 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.