



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. marts 2020

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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Københavnsvej 67-71 c/o ADVODAN Slagelse Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 13 70 75 96
	Stiftet: 5. december 1989
	Hjemsted: Slagelse
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Molde Torben Svanberg Allan Bugge Claus Bernt 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 10. marts 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 10. marts 2020

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 1.928 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2019 viser en egenkapital på 17.347 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.895.272	1.849.470
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		300.000	-1.000.000
DRIFTSRESULTAT		2.195.272	849.470
Op- og nedskrivning af finansielle aktiver.....		4.727	1.647
Andre finansielle omkostninger.....	1	-271.637	-286.707
ÅRETS RESULTAT		1.928.362	564.410
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.928.362	564.410
I ALT		1.928.362	564.410

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		33.300.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	33.300.000	33.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		86.489	81.762
Finansielle anlægsaktiver.....	3	86.489	81.762
ANLÆGSAKTIVER.....		33.386.489	33.081.762
Andre tilgodehavender.....		102.301	0
Tilgodehavender.....		102.301	0
Likvider.....		534.992	1.537.530
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		637.293	1.537.530
AKTIVER.....		34.023.782	34.619.292
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		15.418.486	17.289.077
Årets overskud.....		1.928.362	564.410
EGENKAPITAL.....	4	17.346.848	17.853.487
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.560.841	15.560.839
Modtagne huslejedeposita.....		829.742	715.736
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	16.390.583	16.276.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.867	72.615
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		83.887	77.827
Anden gæld.....		170.597	338.788
Kortfristede gældsforpligtelser.....		286.351	489.230
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.676.934	16.765.805
PASSIVER.....		34.023.782	34.619.292
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.809	2.611	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	268.828	284.096	
	271.637	286.707	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. januar 2019.....	26.905.217	
Kostpris 31. december 2019.....	26.905.217	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	6.094.783	
Årets værdireguleringer.....	300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	6.394.783	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	33.300.000	

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

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

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3
Kostpris 1. januar 2019.....	206.000	
Kostpris 31. december 2019.....	206.000	
Op- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	-124.238	
Årets opskrivninger	4.727	
Opskrivninger 31. december 2019.....	-119.511	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	86.489	

NOTER

						Note
Egenkapital						4
		Virksomheds-		Årets		
		kapital		overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		17.853.486		0	17.853.486	
Hævet.....		-2.435.000			-2.435.000	
Forslag til resultatdisponering.....				1.928.362	1.928.362	
Egenkapital 31. december 2019.....		15.418.486		1.928.362	17.346.848	
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019		Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	15.560.841		0	15.560.841	15.560.839	0
Modtagne huslejedeposita.....	829.742		0	0	715.736	0
	16.390.583		0	15.560.841	16.276.575	0
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.561 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 33.300 tkr.						
Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 for 2019 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 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 genindvindingsværdien, 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.