

# **K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER**

Porsvej 18  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/03/2020**

---

**Kim Hartley Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER  
Porsvej 18  
7900 Nykøbing M  
  
e-mailadresse: asinvest@mail.dk  
  
CVR-nr: 15724781  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** STATSAUTORISERET REVISOR FINN ELLGAARD  
Topasvej 13, Strøby Egede  
4600 Køge  
DK Danmark  
CVR-nr: 15935243  
P-enhed: 1001003798

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors/Roskilde, den 14/02/2020

## Bestyrelse

Kim Hartley Jensen

Anders Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER

## Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som jeg identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Strøby Egede, 14/02/2020

Finn Ellgaard , mne10143  
Statsaut. revisor  
STATSAUTORISERET REVISOR FINN ELLGAARD  
CVR: 15935243

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom samt andre investeringsformer, der står i umiddelbar forbindelse hermed. Selskabets ejendom blev solgt i 2014 og der er endnu ikke foretaget nyinvesteringer.

Selskabets hovedaktivitet har i 2019 været investering i værdipapirer, fortrinsvis udenlandske obligationer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. 0,7 mio. (2018 kr. - 5,6 mio), der anses for tilfredsstillende, kan især henføres til en positiv valutakursudvikling på selskabets værdipapirsbeholdning, der væsentligst omfatter udenlandske obligationer.

Afkastet af værdipapirer blev på 16% (2018 -13,6%). Afkastet for 2020 forventes i størrelsesordenen 5-8%.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som påvirker selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Finansielle instrumenter, der omfatter valutaterminsforretninger, måles til markedsværdien på balancedagen og årets regulering indregnes i resultatopgørelsen sammen med årets kontante afregninger.

## Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er et kommanditselskab, hvor indkomsten fordeles på kommanditisterne. Skatten påhviler kommanditisterne og der afsættes derfor ikke indkomstskat i resultatopgørelsen i årsrapporten.

## Balance

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

---



reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer**

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

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle indkomstskatteforpligtelser indregnes ikke i årsrapporten, idet disse påhviler kommanditisterne.

### **Kommanditisterne anvender virksomhedsskatteordningen.**

Der afsættes udskudt skat. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode omfattende skattemæssigt urealiserede kurstab på værdipapirer og føres over egenkapitalen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Denne skattesats forudsætter kommanditisterne anvender virksomhedsskatteordningen. Vælger kommanditisterne at udtræde af virksomhedsskatteordningen f.eks. ved ophør vil skattesatsen være op til ca. 55% afhængig af kommanditistens øvrige indkomstforhold.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		0	0
Administrationsomkostninger .....		-38.107	-60.841
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-38.107</b>	<b>-60.841</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-38.107</b>	<b>-60.841</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....	1	187.866	-403.883
Andre finansielle indtægter .....	2	530.661	501.855
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	-4.291.992
Øvrige finansielle omkostninger .....		-73	-1.327.566
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>680.347</b>	<b>-5.582.427</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>680.347</b>	<b>-5.582.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		680.347	-5.582.427
<b>I alt .....</b>		<b>680.347</b>	<b>-5.582.427</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Udskudte skatteaktiver .....		152.100	196.200
Andre tilgodehavender .....		109.845	74.197
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>261.945</b>	<b>270.397</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.571.664	3.898.004
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.571.664</b>	<b>3.898.004</b>
Likvide beholdninger .....		1.656.761	2.336.691
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.490.370</b>	<b>6.505.092</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.490.370</b>	<b>6.505.092</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		693.051	693.051
Overført resultat .....		14.773.043	14.136.796
Uddelinger .....		-9.000.828	-8.350.828
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.465.266</b>	<b>6.479.019</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		25.000	25.390
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		104	683
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.104</b>	<b>26.073</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.104</b>	<b>26.073</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.490.370</b>	<b>6.505.092</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	Uddelinger kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	693.051	14.136.796	-8.350.828	6.479.019
Betalt udbytte .....			-650.000	-650.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....		-44.100		-44.100
Årets resultat .....		680.347		680.347
Egenkapital, ultimo .....	693.051	14.773.043	-9.000.828	6.465.266

Andre værdireguleringer af egenkapitalen kr. 44.100 er regulering af aktiveret udskudt skat.

Uddelinger under egenkapitalen er akkumulerede udlodninger til selskabets kommanditister fra selskabets etablering i 1991 til 2019. Under overført resultat er posteret kr. 44.100, som er regulering af udskudt skat.

Kommanditselskabets indskudskapital (registreret kapital) er opdelt i 2 anparter. Hver af de 2 anparter er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med hver 50%.

## Hæftelse

Komplementaren, ApS Vodskovvej 19 A, hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld. Hver kommanditist hæfter personligt og proratisk for et beløb svarende til deres andel af kommanditselskabets kapital, i alt kr. 3.300.000 eller kr. 1.650.000 pr. anpart med fradrag af indbetalte beløb kr. 693.051.

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Omfatter værdiregulering af selskabets udenlandske obligationer til børss- og valutakurs på balancedagen.

## 2. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter værdipapirer	238.436	361.058
Regulering af lagerbeskattet værdipapirer	170.250	-
Renteindtægter lån komplementarselskab	17.300	64.698
Valutakursgevinst bankkonti	3.527	58.060
Gevinst ved salg af værdipapirer	90.058	-
Andre renteindtægter	11.090	18.039
	530.661	501.855

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Udskudt skat er afsat med virksomhedsskatteprocent på 22 vedr. værdiregulering af værdipapirer, der skattemæssigt kan fradrages i senere regnskabsår.

Der er ikke afsat udskudt skat af kommanditisternes opsparret overskud under virksomhedsskatteordningen, som på grund af individuelle forhold vil være meget forskellige.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets banker er:

### Sikkerhedsdepoter

Af selskabets værdipapirer tkr. 4.572 henligger værdipapirer for tkr. 1.680 i sikkerhedsdepot vedr. kommanditisternes bankgæld i fælles interessentselskab med vindmølleaktivitet.

Øvrige værdipapirer tkr. 2.892 henligger i sikkerhedsdepot for kommanditisternes afgivne selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut tkr. 0 inklusive komplementaren ApS Vodskovvej 19A mellemværender med pengeinstituttet. Samlet forpligtelser 31. december 2019 tkr. 0.

### Bankindeståender deponering m.m.

Likvide beholdninger tkr. 1.657, hvoraf tkr. 767 indestår på pantsatte konti.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.