

**K/S Osvej 3 - 5  
Fredensvej 51 st.  
2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 15 87 08 93**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 21. maj 2019

Dirigent

  
Jesper Rasmussen

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Osvej 3 - 5

Fredensvej 51 st.

2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 15 87 08 93

Hjemstedskommune: Gentofte

### Direktion

Jesber Rasmussen

### Revision

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. Sal

2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S Osvej 3 - 5.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte den 21. maj 2019

Direktion



Jesper Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af K/S Osvej 3 - 5

### Til den daglige ledelse i K/S Osvej 3 - 5

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Osvej 3 - 5 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 , Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i

København Ø, den 21. maj 2019

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -300.487 efter skat, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 21.407.259 og en egenkapital på kr. -2.051.732.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2018

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for K/S Osvej 3 - 5 for 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder."

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter de med driften af ejendommen forbundne omkostninger samt omkostninger til administration og revisor mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |         |    |
|---|---------|----|
| Bygninger                               | 30 - 50 | år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 5   | år |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontant-værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse for 2018

| Note                                   | 2018<br>kr.            | 2017<br>kr.            |
|--|------------------------|------------------------|
| Lejeindtægt                            | 1.355.000              | 1.351.000              |
| Andre eksterne omkostninger            | <u>-551.700</u>        | <u>-425.178</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                  | <b>803.300</b>         | <b>925.822</b>         |
| Af - og nedskrivninger                 | <u>-399.116</u>        | <u>-399.116</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>404.184</b>         | <b>526.706</b>         |
| Andre finansielle indtægter            | 0                      | 0                      |
| Øvrige finansielle omkostninger        | <u>-704.671</u>        | <u>-728.784</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b><u>-300.487</u></b> | <b><u>-202.078</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                        |                        |
| Overført resultat                      | -300.487               | -202.078               |
|  | <b><u>-300.487</u></b> | <b><u>-202.078</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2018**

| <b>Note</b>                               | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 1 Grunde og bygninger                     | 19.038.407                | 19.437.523                |
| 1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2.368.852                 | 2.368.852                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>           | <b>21.407.259</b>         | <b>21.806.375</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>               | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Aktiver</b>                            | <b>21.407.259</b>         | <b>21.806.375</b>         |

**Balance pr. 31. december 2018**

| Note  | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---|-------------------|-------------------|
| Kapitalkonti, kommoditister                       | -2.051.732        | -1.751.245        |
| <b>2 Egenkapital</b>                              | <b>-2.051.732</b> | <b>-1.751.245</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 10.258.280        | 9.952.800         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>10.258.280</b> | <b>9.952.800</b>  |
| Gæld til banker                                   | 4.328.085         | 5.568.517         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 8.411.689         | 7.575.366         |
| Anden gæld  | 460.937           | 460.937           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>13.200.711</b> | <b>13.604.820</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         | <b>23.458.991</b> | <b>23.557.620</b> |
| <b>Passiver</b>                                   | <b>21.407.259</b> | <b>21.806.375</b> |
|   | <b>Note</b>       |                   |
| Pantsætninger og sikkerheder                      | 3                 |                   |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | Ingen             |                   |

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og<br>bygninger   | Andre anlæg<br>og<br>driftsmateriel |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018                        | 22.263.867               | 2.567.831                           |
| Tilgang  | 0                        | 0                                   |
| Afgang   | 0                        | 0                                   |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>              | <b><u>22.263.867</u></b> | <b><u>2.567.831</u></b>             |
| Opskrivning 1. januar 2018                     | 1.983.180                | 0                                   |
| Årets opskrivning                              | 0                        | 0                                   |
| <b>Opskrivning 31. december 2018</b>           | <b><u>1.983.180</u></b>  | <b><u>0</u></b>                     |
| Af- og nedskrivning 1. januar 2018             | -4.809.524               | -198.979                            |
| Årets af- og nedskrivning                      | -399.116                 | 0                                   |
| <b>Af- og nedskrivning 31. december 2018</b>   | <b><u>-5.208.640</u></b> | <b><u>-198.979</u></b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <b><u>19.038.407</u></b> | <b><u>2.368.852</u></b>             |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2018           | <u>19.437.523</u>        | <u>2.368.852</u>                    |

## 2 Kapitalkonti, kommanditister

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Kapitalkonti primo                      |                         |
| Overført resultat pr. 1. januar 2018    | -1.751.245              |
| Indbetalt kommanditister                | 0                       |
| Overført af årets resultat              | <u>-300.487</u>         |
| Overført resultat pr. 31. december 2018 | <u>-2.051.732</u>       |
| Stamkapitalen er ikke fuldt indbetalt   |                         |
| Kommanditisternes resthæftelse udgør    | <u><u>1.985.000</u></u> |

## 3 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for mellemværende med kommanditselskabets bankforbindelse er der i kommanditselskabets ejendom udstedt et skødesløsbrev på kr. 6.500.000. Herudover har kommanditselskabets bankforbindelse transport i huslejeindbetalinger samt transport i kommanditisternes resthæftelse på i alt kr. 1.985.000.