

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

CVR-nr. 15 87 08 93

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 18. juni 2020

Dirigent



Jesber 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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 18. juni 2020

Direktion



Jesber 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 2019 - 31. december 2019 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 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 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.

København Ø, den 18. juni 2020

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. -146.655 efter skat, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 21.808.091 og en egenkapital på kr. -2.056.149.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2019

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 2019 - 31. december 2019 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 obli-gationslån 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægt	1.355.000	1.355.000
Andre eksterne omkostninger	<u>-452.309</u>	<u>-551.700</u>
Bruttoresultat	902.691	803.300
Af - og nedskrivninger	<u>-456.255</u>	<u>-399.116</u>
Resultat før finansielle poster	446.436	404.184
Andre finansielle indtægter	15.005	142.238
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-608.096</u>	<u>-704.671</u>
Årets resultat	<u>-146.655</u>	<u>-158.249</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-146.655	-158.249
	<u>-146.655</u>	<u>-158.249</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
1 Grunde og bygninger	18.639.291	19.038.407
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.168.800	2.368.852
Materielle anlægsaktiver	21.808.091	21.407.259
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver	0	0
Aktiver	21.808.091	21.407.259

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalkonti, kommoditister	-2.056.149	-1.909.494
2 Egenkapital	-2.056.149	-1.909.494
Gæld til realkreditinstitutter	9.064.537	9.665.123
Langfristede gældsforpligtelser	9.064.537	9.665.123
Gæld til banker	3.040.962	4.328.085
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.297.804	8.862.608
Anden gæld	460.937	460.937
Kortfristede gældsforpligtelser	14.799.703	13.651.630
Gældsforpligtelser	23.864.240	23.316.753
Passiver	21.808.091	21.407.259
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	3	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	Ingen	

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg og driftsmateriel
Kostpris 1. januar 2019	22.263.867	2.567.831
Tilgang	0	857.087
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2019	<u>22.263.867</u>	<u>3.424.918</u>
Opskrivning 1. januar 2019	1.983.180	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivning 31. december 2019	<u>1.983.180</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning 1. januar 2019	-5.208.640	-198.979
Årets af- og nedskrivning	-399.116	-57.139
Af- og nedskrivning 31. december 2019	<u>-5.607.756</u>	<u>-256.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>18.639.291</u>	<u>3.168.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	<u>19.038.407</u>	<u>2.368.852</u>

2 Kapitalkonti, kommanditister

Kapitalkonti primo	
Overført resultat pr. 1. januar 2019	-1.909.494
Indbetalt kommanditister	0
Overført af årets resultat	<u>-146.655</u>
Overført resultat pr. 31. december 2019	<u>-2.056.149</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.