

K/S B. H. 24

Strandvejen 100B, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 19 86 25 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020.

Niels Krarup-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S B. H. 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 17. juni 2020

Administratorer

Bo Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bestyrelse

Niels Krarup-Hansen

Jan Jürgensen

Karin Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bo Jürgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S B. H. 24

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S B. H. 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 årsregnskabet

Vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores 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 vi 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 vi 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 vi, 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 vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi 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.

Vi 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 vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. juni 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Carl Henning Lund Thomsen
statsautoriseret revisor
mne10632

Anders Schelde-Møllerup Funder
statsautoriseret revisor
mne30220

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S B. H. 24 Strandvejen 100B 3070 Snekkersten
	Telefon: 45872000
	CVR-nr.: 19 86 25 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Krarup-Hansen Jan Jürgensen Karin Jürgensen Anders Krarup-Hansen Bo Jürgensen
Komplementar	Brede Ejendomsselskab ApS
Administratorer	Bo Jürgensen Anders Krarup-Hansen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	Brede Ejendomsselskab ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 686 t.kr. mod 754 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -848 t.kr. mod -768 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er i høj grad påvirket af negativ værdiregulering af ejendomme på 900 t.kr.

Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det vurderes dog, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om fortsat drift. Denne vurdering beror på, at selskabet i 2019 har omlagt prioritetsgælden fra variabelt forrentede lån til fastforrentede lån med lave lånerente i hele lånenes løbetid, hvilket vil medføre en betydelig løbende likviditetsforbedring fra driften. Derudover har selskabets komplementar, Brede Ejendomsselskab ApS, en betydelig positiv egenkapital og vil støtte selskabet ved en eventuel krævet finansiering til gennemførelse af selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19. Det vurderes at selskabets drift i 2020 kun i mindre grad vil blive påvirket af dette.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Nettoomsætning	685.566	753.655
Andre eksterne omkostninger	-72.104	-63.627
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-381.103	-287.960
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-900.000	-700.000
Bruttoresultat	-667.641	-297.932
3 Øvrige finansielle omkostninger	-180.727	-469.722
Resultat før skat	-848.368	-767.654
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-848.368	-767.654
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-848.368	-767.654
Disponeret i alt	-848.368	-767.654

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	7.000.000	7.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.850.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.707	8.349
Andre tilgodehavender	33.521	31.759
Tilgodehavender i alt	<u>40.228</u>	<u>40.108</u>
Likvide beholdninger	<u>1.268</u>	<u>93.264</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>41.496</u>	<u>133.372</u>
Aktiver i alt	<u>7.041.496</u>	<u>7.983.372</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat	-1.815.587	-967.219
Egenkapital i alt	-815.587	32.781
Gældsforpligtelser		
7 Ansvarlig lånekapital	103.213	96.012
Gæld til realkreditinstitutter	5.881.701	6.124.849
Deposita	195.858	277.818
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.180.772	6.498.679
8 Kortfristet del af langfristet gæld	341.294	355.303
Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	24.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.105	57.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.213.025	894.366
Anden gæld	69.224	117.728
Periodeafgrænsningsposter	2.663	2.663
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.676.311	1.451.912
Gældsforpligtelser i alt	7.857.083	7.950.591
Passiver i alt	7.041.496	7.983.372

1 Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

Noter

1. Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det vurderes dog, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om fortsat drift. Denne vurdering beror på, at selskabet i 2019 har omlagt prioritetsgælden fra variabelt forrentede lån til fastforrentede lån med lave lånerente i hele lånenes løbetid, hvilket vil medføre en betydelig løbende likviditetsforbedring fra driften. Derudover har selskabets komplementar, Brede Ejendomsselskab ApS, en betydelig positiv egenkapital og vil støtte selskabet ved en eventuel krævet finansiering til gennemførelse af selskabets fortsatte drift.

	2019 kr.	2018 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	-900.000	-700.000
	-900.000	-700.000
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.865	14.809
Andre finansielle omkostninger	159.862	454.913
	180.727	469.722
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	7.960.000	7.960.000
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 31. december 2019	8.010.000	7.960.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-110.000	590.000
Årets regulering til dagsværdi	-900.000	-700.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	-1.010.000	-110.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	7.000.000	7.850.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Selskabet ejendomme omfatter butiksljemål på hovedstrøg i Birkerød.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,5	7.600.000	7.000.000	600.000
6,5	6.500.000	7.000.000	-500.000
		31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-967.219	-296.766
Årets overførte overskud eller underskud	-848.368	-767.654
Værdiregulering af sikring af fremtidige betalingsstrømme	0	97.201
	-1.815.587	-967.219

7. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital	103.213	96.012
	103.213	96.012
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	103.213	96.012

Den ansvarlige lånekapital er indskudt af selskabsdeltagerne. Den ansvarlige lånekapital hæfter for alle kommanditselskabets forpligtelser uden regres mod andre selskabsdeltagere.

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	103.213	0	103.213	103.213
Gæld til realkreditinstitutter	6.222.995	341.294	5.881.701	4.618.411
Deposita	195.858	0	195.858	197.838
	6.522.066	341.294	6.180.772	4.919.462

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med en bogført værdi 6.223 t.kr. er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.000 t.kr.

Noter

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Brede Ejendomsselskab ApS, der er komplementar

Niels og Anders Krarup-Hansen samt Bo, Karin og Jan Jürgensen, der alle er kommanditister

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S B. H. 24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der beregnes ikke skat af årets resultat som følge af, at den skattepligtige indkomst beregnes hos de enkelte selskabsdeltagere og derfor afhænger af deres individuelle skattemæssige forhold.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet af danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.