



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Agtrupvej 1996

c/o Klaus Bottos, Rønne Allé 10, 3500 Værløse

CVR-nr. 20 42 67 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.

Klaus Bottos
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Agtrupvej 1996.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 28. maj 2018

Kommanditister

Klaus Bottos

Jan Skjødt Hutters

Komplementar

Komplementarselskabet Agtrupvej 1996 ApS

Klaus Bottos



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Agtrupvej 1996

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Agtrupvej 1996 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 28. maj 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Agtrupvej 1996 c/o Klaus Bottos Rønne Allé 10 3500 Værløse
	CVR-nr.: 20 42 67 48
	Stiftet: 30. december 1996
	Hjemsted: Ballerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 1. regnskabsår
Bestyrelse	Klaus Bottos Jan Skjødt Hutters
Komplementar	Komplementarselskabet Agtrupvej 1996 ApS
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme. Selskabet ejer og udlejer to erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.177.950 kr. mod 1.115.532 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.997.334 kr. mod 1.074.840 kr. sidste år. Ledelsen anser under hensyntagen til dagsværdireguleringen på ejenomme årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.177.950	1.115.532
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.150.000	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-25.284</u>	<u>-40.692</u>
Årets resultat	<u>-1.997.334</u>	<u>1.074.840</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.074.840
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.997.334</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.997.334</u>	<u>1.074.840</u>



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	13.000.000	16.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	13.000.000	16.150.000
Anlægsaktiver i alt	13.000.000	16.150.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	6.214
Periodeafgrænsningsposter	12.741	12.565
Tilgodehavender i alt	12.741	18.779
Likvide beholdninger	495.289	0
Omsætningsaktiver i alt	508.030	18.779
Aktiver i alt	13.508.030	16.168.779



Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
3 Kapitalkonti	11.095.082	13.422.416
Egenkapital i alt	11.095.082	13.422.416
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.891.148	2.012.403
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.891.148	2.012.403
Kortfristet del af langfristet gæld	121.256	117.868
Gæld til pengeinstitutter	0	267.352
Anden gæld	400.544	348.740
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	521.800	733.960
Gældsforpligtelser i alt	2.412.948	2.746.363
Passiver i alt	13.508.030	16.168.779
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>25.284</u>	<u>40.692</u>
	<u>25.284</u>	<u>40.692</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	<u>15.088.405</u>	<u>15.088.405</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>15.088.405</u>	<u>15.088.405</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	1.061.595	1.061.595
Årets regulering til dagsværdi	<u>-3.150.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>-2.088.405</u>	<u>1.061.595</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>13.000.000</u>	<u>16.150.000</u>

Opgørelsen af de danske udlejningsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på 634 t.kr. for Agtrupvej 165 og 560 for Lerbæk Torv 2, en forventet udlejningsprocent på 100%, et afkastkrav på 7,5% og tillagt forudbetalt leje og huslejedeposita. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens belligheden, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,5 %
------------------------------------	-------



Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Kapitalkonti		
Kapitalkonti 1. januar 2017	13.422.416	12.887.576
Årets overførte overskud eller underskud	-1.997.334	1.074.840
Hævet i året	-330.000	-540.000
	<u>11.095.082</u>	<u>13.422.416</u>
Klaus Bottos (10 andele á kr. 750.000)		
Saldo primo	6.649.788	6.387.095
Andel af årets resultat	-990.678	532.693
Hævet i året	-165.000	-270.000
	<u>5.494.110</u>	<u>6.649.788</u>
Jan Skjødt Hutters (10 andele á kr. 750.000)		
Saldo primo	6.649.788	6.387.095
Andel af årets resultat	-990.678	532.693
Hævet i året	-165.000	-270.000
	<u>5.494.110</u>	<u>6.649.788</u>
Komplementarselskabet Agrupvej 1996 ApS (1 andel á kr. 133.100)		
Saldo primo	122.840	113.386
Andel af resultat	-15.978	9.454
	<u>106.862</u>	<u>122.840</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.012.404	2.130.271
Heraf forfalder inden for 1 år	-121.256	-117.868
	<u>1.891.148</u>	<u>2.012.403</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.410.480</u>	<u>1.529.809</u>



Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.012 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Der er afgivet transport i huslejeindbetalinger samt leje garanti for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Hæftelse i alt 50 t.kr. er lyst som pant til ejerforening.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Agtrupvej 1996 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og 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 mellemværende 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 -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Skjødt Hutter

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-378578526707

IP: 193.3.141.124

2018-05-29 14:08:38Z

NEM ID 

Klaus Bottos

Direktør

På vegne af: Komplementarselskabet Agtrupvej 1996 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-488349259004

IP: 93.167.172.235

2018-05-30 09:13:57Z

NEM ID 

Klaus Bottos

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-488349259004

IP: 93.167.172.235

2018-06-03 11:23:19Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 62.198.8.212

2018-06-03 12:24:19Z

NEM ID 

Klaus Bottos

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-488349259004

IP: 93.161.180.235

2018-06-05 09:19:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DZSEJ-KMDPY-4B6EG-04TOY-553VK-CJKTJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>