

**K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn**

c/o InvestorService A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Årsrapport for 2019**

(23. regnskabsår)

CVR nr. 20 65 60 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. februar 2020



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side    |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning                          | 3       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6   |
| Selskabsoplysninger                        | 7       |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9 - 10  |
| Resultatopgørelse                          | 11      |
| Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver    | 12      |
| Balance pr. 31. december 2019 - Passiver   | 13      |
| Noter                                      | 14 - 18 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2020

I bestyrelsen:



---

Kent Risvad (formand)

---

Kim Sejer Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 bl.a. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### 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.

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 25. februar 2020

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 20 65 60 42  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019

**Komplementar** Sdr. Ringvej 35, 1997 ApS

**Bestyrelse** Kent Risvad (formand)  
Kim Sejer Sørensen

**Selskabsadm.** InvestorService A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 30 70 02 28

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 6.317.

Der er realiseret en avance ved salg af en andel af grunden på t.dkk 4.143.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 766.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 11.227.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 52.482. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 12.095.

Kommanditselskabet ejer 128 (40%) egne anparter i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet har primo 2020 modtaget erstatning på t.dkk 486 vedrørende ekspropriation af cirka 2% af selskabets grund. Ekspropriationen er en konsekvens af byggeriet af den nye letbane, som vil blive ført forbi ejendommen.

Der er ikke derudover indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

#### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger samt kurstab.

#### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>dkk       | 2018<br>dkk      |
|--|------|-------------------|------------------|
| Lejeindtægter                            | 2    | 11.301.530        | 11.202.780       |
| Driftsomkostninger                       | 3    | -1.626.237        | -2.053.618       |
| <b>Nettoleje</b>                         |      | <b>9.675.293</b>  | <b>9.149.162</b> |
| Administrationsomkostninger              | 4    | -472.711          | -365.177         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>9.202.582</b>  | <b>8.783.985</b> |
| Finansielle omkostninger                 | 5    | -2.885.466        | -2.960.455       |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>      |      | <b>6.317.116</b>  | <b>5.823.530</b> |
| Avance ved salg af grundandel            |      | 4.143.287         | 0                |
| Værdireguleringer                        | 6    | 766.213           | 1.000.000        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |      | <b>11.226.616</b> | <b>6.823.530</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>               |      |                   |                  |
| <b>Forslag til resultatdisponeringen</b> |      |                   |                  |
| Overført resultat                        |      | 11.226.616        | 6.823.530        |
|  |      | <b>11.226.616</b> | <b>6.823.530</b> |

## BALANCE PR. 31. december 2019

## AKTIVER

|  | <u>Note</u> | <u>31.12.2019</u><br>dkk | <u>31.12.2018</u><br>dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                       |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>            |             |                          |                          |
| Investeringsejendomme                      | 7           | 144.000.000              | 144.000.000              |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>144.000.000</u>       | <u>144.000.000</u>       |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                 |             | <u>144.000.000</u>       | <u>144.000.000</u>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                   |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                      | 8           | 666.667                  | 0                        |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalinger |             | 1.593                    | 0                        |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>               |             | <u>668.260</u>           | <u>0</u>                 |
| <b>Likvide beholdninger</b>                |             | <u>412.080</u>           | <u>0</u>                 |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>             |             | <u>1.080.340</u>         | <u>0</u>                 |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                       |             | <u>145.080.340</u>       | <u>144.000.000</u>       |

## BALANCE PR. 31. december 2019

## PASSIVER

|   | Note | 31.12.2019<br>dkk  | 31.12.2018<br>dkk  |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                  |      |                    |                    |
| Indskudskapitalen udgør kr. 34.000.000.             |      |                    |                    |
| Kontant andel af indskudskapital                    | 9    | 13.841.057         | 22.007.724         |
| Overført resultat                                   | 9    | 38.640.757         | 24.147.474         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            |      | <b>52.481.814</b>  | <b>46.155.198</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld, BRF                                 | 10   | 76.756.814         | 80.005.219         |
| Kreditinstitut, Handelsbanken                       | 11   | 3.941.000          | 6.549.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>80.697.814</b>  | <b>86.554.219</b>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld, Jyske Realkredit                    | 10   | 1.793.525          | 1.819.636          |
| Prioritetsgæld, Handelsbanken                       | 11   | 2.608.000          | 2.608.000          |
| Kassekredit, Handelsbanken (maks. t.dkk 2.500)      |      | 0                  | 242.155            |
| Anden gæld  | 12   | 6.760.990          | 6.620.792          |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje         |      | 738.197            | 0                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>11.900.712</b>  | <b>11.290.583</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                      |      | <b>92.598.526</b>  | <b>97.844.802</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |      | <b>145.080.340</b> | <b>144.000.000</b> |
| Regnskabsmæssige skøn og estimater                  | 1    |                    |                    |
| Personaleforhold                                    | 13   |                    |                    |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 14   |                    |                    |

## NOTER

**1 Regnskabsmæssige skøn og estimater**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

|   | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
| <b>2 Lejeindtægter mv</b>                         |                   |                   |
| Lejeindtægter                                     | 11.003.843        | 10.910.918        |
| Andre indtægter                                   | 297.687           | 291.862           |
| <b>Lejeindtægter mv i alt</b>                     | <b>11.301.530</b> | <b>11.202.780</b> |
| <b>3 Driftsomkostninger</b>                       |                   |                   |
| Vedligeholdelse af ejendommen                     | 276.774           | 328.535           |
| Ejendomsadministrationshonorar                    | 154.500           | 150.000           |
| Andel fællesregnskab, ej fordelbar                | 495.658           | 466.543           |
| Skatter og afgifter                               | 992.420           | 1.002.593         |
| Lejeres andel af skatte og afgifter               | -99.492           | 0                 |
| Lejeres andel af skatte og afgifter, tidligere år | -200.443          | 0                 |
| Gebyrer, PBS, bank m.v.                           | 6.820             | 8.147             |
| Udlejningsomkostninger                            | 0                 | 97.800            |
| <b>Driftsomkostninger i alt</b>                   | <b>1.626.237</b>  | <b>2.053.618</b>  |
| <b>4 Administrationsomkostninger</b>              |                   |                   |
| Revision  | 21.000            | 21.000            |
| Bestyrelseshonorar                                | 100.000           | 100.000           |
| Selskabsadministrationshonorar                    | 179.375           | 175.000           |
| Advokat   | 150.050           | 55.978            |
| Bestyrelsesansvarsforsikring                      | 3.219             | 3.219             |
| Kriminalitetsforsikring                           | 2.318             | 2.318             |
| Låneomkostninger                                  | 13.250            | 5.000             |
| Diverse omkostninger                              | 3.499             | 2.662             |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>          | <b>472.711</b>    | <b>365.177</b>    |

## NOTER

|  | 2019<br>dkk        | 2018<br>dkk        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>  |                    |                    |
| Renter, Jyske Realkredit   | 2.406.912          | 2.374.354          |
| Renter, Handelsbanken, lån   | 407.484            | 537.730            |
| Renter, Handelsbanken, kassekredit   | 40.600             | 36.460             |
| Renter, komplementarselskab  | 12.163             | 11.817             |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 18.307             | 94                 |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>2.885.466</b>   | <b>2.960.455</b>   |
| <b>6 Regulering til dagsværdier</b>  |                    |                    |
| Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7   | 766.213            | 1.000.000          |
| <b>Regulering til dagsværdier i alt</b>  | <b>766.213</b>     | <b>1.000.000</b>   |
| <b>7 Investeringsejendomme</b>   |                    |                    |
| Anskaffelsessum primo  | 107.994.313        | 107.994.313        |
| Årets til- / afgang  | -766.213           | 0                  |
| Anskaffelsessum ultimo   | 107.228.100        | 107.994.313        |
| Regulering til dagsværdi primo   | 36.005.687         | 35.005.687         |
| Årets regulering   | 766.213            | 1.000.000          |
| Regulering til dagsværdi ultimo  | 36.771.900         | 36.005.687         |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>   | <b>144.000.000</b> | <b>144.000.000</b> |
| Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:   |                    |                    |
| Nettolejeindtægt, DKK  | 11.037.620         | 11.638.620         |
| Driftsomkostninger, DKK  | -2.401.929         | -2.960.762         |
| Afkastkrav   | 6,00%              | 6,00%              |
| Fradrag lejerabat m.v., DKK  | 0                  | -635.600           |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:  |                    |                    |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%   | 138.240.000        | 138.240.000        |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%   | 150.260.870        | 150.260.870        |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. |                    |                    |
| <b>8 Andre tilgodehavender</b>   |                    |                    |
| Deponering   | 666.667            | 0                  |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>   | <b>666.667</b>     | <b>0</b>           |

## NOTER

|  | 2019<br>dkk | 2018<br>dkk |
|--|-------------|-------------|
| <b>9 Egenkapital</b>                         |             |             |
| <b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>     |             |             |
| Indskudskapital udgør:                       |             |             |
| 320 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo  | 32.000.000  | 32.000.000  |
| Den kontante andel af Indskudskapital udgør: |             |             |
| 320 kommanditanparter á kr. 68.774, primo    | 22.007.724  | 22.841.057  |
| Årets ændringer                              | -8.166.667  | -833.333    |
| 320 kommanditanparter á kr. 43.253, ultimo   | 13.841.057  | 22.007.724  |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter        | 18.158.943  | 9.992.276   |
| Resthæftelse, egne anparter                  | 7.263.577   | 3.996.910   |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter      | 10.895.366  | 5.995.366   |
| Pr. anpart                                   | 56.747      | 31.226      |
| <b>Ny Indskudskapital udgør:</b>             |             |             |
| Indskudskapital udgør:                       |             |             |
| 320 kommanditanparter á kr. 6.250, ultimo    | 2.000.000   | 2.000.000   |
| Den kontante andel af Indskudskapital udgør: |             |             |
| 320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo        | 0           | 0           |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter        | 2.000.000   | 2.000.000   |
| Resthæftelse, egne anparter                  | 800.000     | 800.000     |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter      | 1.200.000   | 1.200.000   |
| Pr. anpart                                   | 6.250       | 6.250       |

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Jyske Realkredit ("1. og 2. prioritetslångiver") og Handelsbanken ("3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.



NOTER

|  | 2019<br>dkk       | 2018<br>dkk       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>9 Egenkapital (fortsat)</b>                               |                   |                   |
| <b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>                         |                   |                   |
| Indskudskapital udgør:                                       |                   |                   |
| 320 kommanditanparter á kr. 106.250, primo                   | 34.000.000        | 34.000.000        |
| 320 kommanditanparter á kr. 106.250, ultimo                  | 34.000.000        | 34.000.000        |
| Den kontante andel af Indskudskapital udgør:                 |                   |                   |
| 320 kommanditanparter á kr. 68.774, primo                    | 22.007.724        | 22.841.057        |
| Årets ændringer  | -8.166.667        | -833.333          |
| 320 kommanditanparter á kr. 43.253, ultimo                   | 13.841.057        | 22.007.724        |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter                        | 20.158.943        | 11.992.276        |
| Resthæftelse, egne anparter                                  | 8.063.577         | 4.796.910         |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter                      | 12.095.366        | 7.195.366         |
| Pr. anpart   | 62.997            | 37.476            |
| <b>Overført resultat</b>                                     |                   |                   |
| Overført resultat, primo                                     | 24.147.474        | 16.990.611        |
| Overført af årets resultat                                   | 11.226.616        | 6.823.530         |
| Udlodning på egne anparter                                   | 3.266.667         | 333.333           |
| Overført resultat, ultimo                                    | 38.640.757        | 24.147.474        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                     | <b>52.481.814</b> | <b>46.155.198</b> |
| Kommanditselskabet ejer 128 (40%) egne anparter i selskabet. |                   |                   |
| <b>10 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit</b>                   |                   |                   |
| Jyske Realkredit, opr. 43.500.000                            | 43.407.176        | 43.407.176        |
| Jyske Realkredit, opr. 43.609.000                            | 35.143.163        | 38.417.679        |
| Gældsforpligtelser, nominelt                                 | 78.550.339        | 81.824.855        |
| <u>Langfristet del:</u>                                      |                   |                   |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen                    | 57.578.007        | 63.594.999        |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen                 | 19.178.807        | 16.410.220        |
| Langfristet del, i alt                                       | 76.756.814        | 80.005.219        |
| <u>Kortfristet del:</u>                                      |                   |                   |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen                       | 1.793.525         | 1.819.636         |

## NOTER

|   | <u>2019</u><br>dkk | <u>2018</u><br>dkk |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>11 Kreditinstitut, Handelsbanken</b>   |                    |                    |
| Handelsbanken, opr. 21.750.000, nominelt  | 6.549.000          | 9.157.000          |
| <u>Langfristet del:</u>   |                    |                    |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen   | 0                  | 0                  |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen  | 3.941.000          | 6.549.000          |
| Langfristet del, i alt  | <u>3.941.000</u>   | <u>6.549.000</u>   |
| <u>Kortfristet del:</u>   |                    |                    |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen  | <u>2.608.000</u>   | <u>2.608.000</u>   |
| <b>12 Anden gæld</b>  |                    |                    |
| Deposita  | 4.521.718          | 4.819.364          |
| Forbrugsregnskaber  | 282.603            | 808.086            |
| Mellemregning med Sdr. Ringvej 35, 1997 ApS   | 174.345            | 169.379            |
| Skyldig moms  | 1.682.789          | 657.208            |
| Skyldige omkostninger   | 99.535             | 166.755            |
| Anden gæld i alt  | <u>6.760.990</u>   | <u>6.620.792</u>   |
| <b>13 Personaleforhold</b>  |                    |                    |
| Der har ikke været ansatte i årets løb.   |                    |                    |
| <b>14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>   |                    |                    |
| <b>Sikkerhedsstillelser</b>   |                    |                    |
| Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 144.000 samt den ikke indbetalte andel af oprindelig indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.                        |                    |                    |
| <b>Andre forpligtelser</b>  |                    |                    |
| Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter. |                    |                    |

# PENNEO

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

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

## Kim Sejer Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-586609343263

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-02-28 09:13:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A6E5C-121E3-UD3A2-S35H5-HUJQA-5D3QX

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 tidsstemplet 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>