



**K/S Valby. Amagerbrogade.
Ringsted. Holbæk**

Holmevej 34
2830 Virum
CVR-nr. 21415448

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2020

Jesper Krarup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk

Holmevej 34

2830 Virum

CVR-nr.: 21415448

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Jesper Krarup, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 22.04.2020

Bestyrelse

Jesper Krarup

formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 22.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på (3.836) t.kr. i forhold til sidste års resultat på 1.327 t.kr. Resultat er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 5.120 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der har indbetalt deposita til sikkerhed for lejeindbetalingerne.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.434.478	2.348
Andre driftsindtægter		0	10
Andre eksterne omkostninger		(862.858)	(696)
Bruttoresultat		1.571.620	1.662
Andre finansielle omkostninger	1	(287.634)	(335)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.283.986	1.327
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.119.904)	0
Resultat før skat		(3.835.918)	1.327
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		(3.835.918)	1.327
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(3.835.918)	1.327
Resultatdisponering		(3.835.918)	1.327

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		27.500.000	32.620
Materielle aktiver	2	27.500.000	32.620
Anlægsaktiver		27.500.000	32.620
Andre tilgodehavender		125.680	169
Periodeafgrænsningsposter		7.581	20
Tilgodehavender		133.261	189
Likvide beholdninger		2.756.847	1.700
Omsætningsaktiver		2.890.108	1.889
Aktiver		30.390.108	34.509

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	3	24.400.000	24.400
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(24.400.000)	(24.400)
Overført overskud eller underskud		7.793.767	11.630
Egenkapital		7.793.767	11.630
Gæld til realkreditinstitutter		20.498.080	21.060
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.498.080	21.060
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	535.077	524
Deposita		855.373	823
Modtagne forudbetalinger fra kunder		143.671	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.166	58
Anden gæld		492.974	414
Kortfristede gældsforpligtelser		2.098.261	1.819
Gældsforpligtelser		22.596.341	22.879
Passiver		30.390.108	34.509

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	24.400.000	(24.400.000)	11.629.685	11.629.685
Årets resultat	0	0	(3.835.918)	(3.835.918)
Egenkapital ultimo	24.400.000	(24.400.000)	7.793.767	7.793.767

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	286.310	333
Øvrige finansielle omkostninger	1.324	2
	287.634	335

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	35.810.671
Kostpris ultimo	35.810.671
Dagsværdireguleringer primo	(3.190.767)
Årets dagsværdireguleringer	(5.119.904)
Dagsværdireguleringer ultimo	(8.310.671)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.500.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 erhvervsejendomme beliggende i Valby, Ringsted og Holbæk. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et afkastkrav på ejendommene i spændet 6,0-10,0 %. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 7,3 % pr. 31.12.2019 (7,0 % pr. 31.12.2018).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Kommanditanparter	244	100.000	24.400.000
	244		24.400.000

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	535.077	524	20.498.080	18.371.350
	535.077	524	20.498.080	18.371.350

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og hæftelser til ejerforening er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 27.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.