

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

**Ret og Råd
Nørre Voldgade 16, 4
1358 København K**

CVR-nr. 24 24 82 75

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. maj 2018



Jens Hessel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
1. januar - 31. december 2017	
Balance pr. 31. december 2017	12
Pengestrømsopgørelse	14
1. januar - 31. december 2017	
Noter til årsrapporten	15

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Darupvang 5-7, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

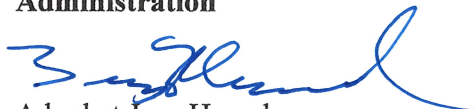
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2018

Administration



Advokat Jens Hessel

Bestyrelse



Jens Hessel
formand



Stig Haunsøe
næst formand



Michael Tandrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Darupvang 5-7, Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

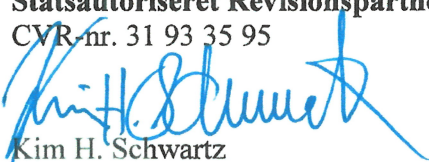
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Kgs. Lyngby, den 5. april 2018

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21333

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Darupvang 5-7, Roskilde
Ret og Råd
Nørre Voldgade 16, 4
1358 København K

CVR-nr.: 24 24 82 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

Bestyrelse

Jens Hessel, formand
Stig Haunsøe, næstformand
Michael Tandrup

Administration

Advokat Jens Hessel

Revision

Schwartz • Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41,1
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende adressen Darupvang 5-7, Roskilde, hvilket er selskabets eneste aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 770.913, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 108.406.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Darupvang 5-7, Roskilde for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Nettoomsætning

Indtægter vedrører udlejning af ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikringer, ejendomsskat m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Der indgår, som følge af selskabsformen, ikke aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år
Tilgodehavender	

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Nettoomsætning	1	1.634.826	1.545.649
Andre eksterne omkostninger		<u>-397.497</u>	<u>-698.090</u>
Bruttoresultat		1.237.329	847.559
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-315.271	-315.271
Resultat før finansielle poster		922.058	532.288
Finansielle indtægter		433	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-151.578</u>	<u>-178.404</u>
Resultat før skat		770.913	353.884
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>770.913</u>	<u>353.884</u>
Overført resultat		<u>770.913</u>	<u>353.884</u>
		<u>770.913</u>	<u>353.884</u>

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.930.028	7.245.299
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.930.028</u>	<u>7.245.299</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.930.028</u>	<u>7.245.299</u>
Andre tilgodehavender		1.387	1.387
Periodeafgrænsningsposter		22.601	22.290
Tilgodehavender		<u>23.988</u>	<u>23.677</u>
Likvide beholdninger		<u>431.006</u>	<u>553.371</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>454.994</u>	<u>577.048</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.385.022</u></u>	<u><u>7.822.347</u></u>

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.400.000	4.400.000
Overført resultat		<u>-4.508.406</u>	<u>-4.919.319</u>
Egenkapital	4	<u>-108.406</u>	<u>-519.319</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.173.900	7.177.287
Deposita		<u>373.513</u>	<u>373.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.547.413</u>	<u>7.550.800</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	710.198	562.608
Anden gæld		<u>235.817</u>	<u>228.258</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>946.015</u>	<u>790.866</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.493.428</u>	<u>8.341.666</u>
Passiver i alt		<u>7.385.022</u>	<u>7.822.347</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Pengestrømsopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Årets resultat		770.913	353.884
Reguleringer	8	466.416	493.675
Ændring i driftskapital		<u>7.248</u>	<u>4.566</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.244.577	852.125
Renteindbetalinger og lignende		433	0
Renteudbetalinger og lignende		<u>-151.578</u>	<u>-176.342</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>1.093.432</u>	<u>675.783</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-855.797	-910.481
Betalt udbytte		<u>-360.000</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-1.215.797</u>	<u>-910.481</u>
Ændring i likvider		-122.365	-234.698
Likvider 1. januar 2017		<u>553.371</u>	<u>788.069</u>
Likvider 31. december 2017		<u>431.006</u>	<u>553.371</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>431.006</u>	<u>553.371</u>
Likvider 31. december 2017		<u>431.006</u>	<u>553.371</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Nettoomsætning		
Lejeindtægt	<u>1.634.826</u>	<u>1.545.649</u>
Nettoomsætning i alt	<u><u>1.634.826</u></u>	<u><u>1.545.649</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>151.578</u>	<u>178.404</u>
	<u><u>151.578</u></u>	<u><u>178.404</u></u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>16.772.236</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>16.772.236</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>-2.532.626</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>-2.532.626</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		6.994.311
Årets afskrivninger		<u>315.271</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>7.309.582</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u><u>6.930.028</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	4.400.000	-4.919.319	-519.319
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-360.000	-360.000
Årets resultat	0	770.913	770.913
Egenkapital 31. december 2017	4.400.000	-4.508.406	-108.406

Der har ikke været ændringer i i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.739.895	6.884.098	710.198	3.325.482
Deposita	373.513	373.513	0	0
	8.113.408	7.257.611	710.198	3.325.482

6 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 6.930 t.kr. (Offentlig ejendomsvurdering 15.000 t.kr.) er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditsstitut på 6.884 t.kr. samt ejerpantebrev på 7.000 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med kommanditselskabets bankforbindelse.

K/S Darupvang 5-7, Roskilde

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-433	0
Finansielle omkostninger	151.578	178.404
Af- og nedskrivninger	<u>315.271</u>	<u>315.271</u>
	<u>466.416</u>	<u>493.675</u>