

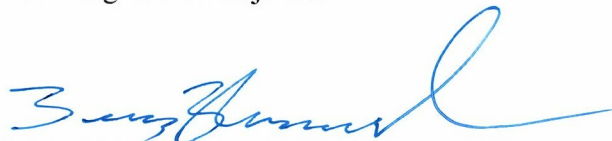
## **K/S Darupvang 5-7, Roskilde**

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

**CVR-nr. 24 24 82 75**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 5. maj 2020



---

Jens Hessel  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
1. januar - 31. december 2019	
Balance pr. 31. december 2019	12
Pengestrømsopgørelse	14
1. januar - 31. december 2019	
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2020

### Administration



Advokat Jens Hessel

### Bestyrelse



Jens Hessel  
formand

Stig Haunsøe  
næstformand



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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 konklusion 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 20. februar 2020

**Schwartz • Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne21333

## 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 2019

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 2019 udviser et overskud på kr. 849.226, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.037.602.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Darupvang 5-7, Roskilde for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Pengestrømme 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.

### **Pengestrømme 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.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.690.132</b>	<b>1.475.483</b>
Andre eksterne omkostninger		-446.019	-772.666
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.244.113</b>	<b>702.817</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-315.271	-315.271
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>928.842</b>	<b>387.546</b>
Finansielle indtægter		1.732	1.733
Finansielle omkostninger		-81.348	-92.497
<b>Resultat før skat</b>		<b>849.226</b>	<b>296.782</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>849.226</u></b>	<b><u>296.782</u></b>
Overført resultat		849.226	296.782
		<b><u>849.226</u></b>	<b><u>296.782</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>6.299.486</u>	<u>6.614.757</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>6.299.486</b></u>	<u><b>6.614.757</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.299.486</b></u>	<u><b>6.614.757</b></u>
Andre tilgodehavender		1.387	1.387
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.046</u>	<u>23.046</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>24.433</b></u>	<u><b>24.433</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.007.764</b></u>	<u><b>453.616</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.032.197</b></u>	<u><b>478.049</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.331.683</b></u></u>	<u><u><b>7.092.806</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.400.000	4.400.000
Overført resultat		<u>-3.362.398</u>	<u>-4.211.624</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>1.037.602</u></b>	<b><u>188.376</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.749.664	5.464.206
Deposita		<u>576.482</u>	<u>576.482</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>5.326.146</u></b>	<b><u>6.040.688</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	710.752	708.037
Anden gæld		<u>257.183</u>	<u>155.705</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>967.935</u></b>	<b><u>863.742</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.294.081</u></b>	<b><u>6.904.430</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.331.683</u></b>	<b><u>7.092.806</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Pengestrømsopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Årets resultat		849.226	296.782
Reguleringer	6	394.887	406.035
Ændring i driftskapital		<u>101.478</u>	<u>-80.557</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.345.591</b>	<b>622.260</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.732	1.733
Renteudbetalinger og lignende		<u>-81.348</u>	<u>-92.498</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>1.265.975</u></b>	<b><u>531.495</u></b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-711.827	-711.854
Ændring i deposita		<u>0</u>	<u>202.969</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>-711.827</u></b>	<b><u>-508.885</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>554.148</b>	<b>22.610</b>
Likvider 1. januar 2019		<u>453.616</u>	<u>431.006</u>
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b><u>1.007.764</u></b>	<b><u>453.616</u></b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>1.007.764</u>	<u>453.616</u>
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b><u>1.007.764</u></b>	<b><u>453.616</u></b>



## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>16.772.236</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>16.772.236</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	<u>-2.532.626</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>-2.532.626</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	7.624.853
Årets afskrivninger	<u>315.271</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>7.940.124</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>6.299.486</u></u></b>

### 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	4.400.000	-4.211.624	188.376
Årets resultat	<u>0</u>	<u>849.226</u>	<u>849.226</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u><u>4.400.000</u></u></b>	<b><u><u>-3.362.398</u></u></b>	<b><u><u>1.037.602</u></u></b>

**Noter****3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.172.243	5.460.416	710.752	1.914.915
Deposita	576.482	576.482	0	0
	<u>6.748.725</u>	<u>6.036.898</u>	<u>710.752</u>	<u>1.914.915</u>

**4 Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 6.299 t.kr. (Offentlig ejendomsvurdering 15.000 t.kr.) er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 5.460 t.kr.

**6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer**

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Finansielle indtægter	-1.732	-1.733
Finansielle omkostninger	81.348	92.497
Af- og nedskrivninger	315.271	315.271
	<u>394.887</u>	<u>406.035</u>