



Mission Critical Communication Solutions

Kommanditselskabet Vandtårnsvej 87

CVR-nr. 24 25 27 52

Årsrapport for 2020

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. februar 2021

Hardy Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab	K/S Vandtårnsvej 87 Vandtårnsvej 87 2860 Søborg 28. regnskabsår 01.01 - 31.12.2020 Telefon 39 66 31 31 Telefax 39 66 14 45 Hjemsted: Gladsaxe Kommune CVR-nr. 24 25 27 52
Komplementarer	H.O.M. Engineering ApS, Søborg CVR-nr. 66 65 24 16 IHM P/S, Søborg CVR-nr. 11 84 50 45
Kommanditist (Ejerandel 100%)	Hardy Mortensen
Direktion	Hardy Mortensen
Kommanditselskabets bestyrelse	Hardy Mortensen Bjarne Nielsen
Revision	BUUS JENSEN Statsautoriserede Revisorer CVR-nr. 16 11 90 40

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Kommanditselskabet Vandtårnsvej 87.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 11.02.2021

Direktion

Hardy Mortensen

Bestyrelse

Hardy Mortensen

Bjarne Nielsen

Komplementarer

For H.O.M. Engineering ApS
Hardy Mortensen

For IHM P/S
Hardy Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til deltagerne i Kommanditselskabet Vandtårnsvej 87

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vandtårnsvej 87 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11.02.2021

BUUS JENSEN

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 27757

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen Vandtårnsvej 87 samt leasingaktivitet.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i 2020.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsen forventer at gennemføre en omdannelse af K/S Vandtårnsvej 87 til et anpartsselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Kommanditselskabet Vandtårnsvej 87 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven klasse B-virksomhed samt tilvalgte enkeltbestemmelser fra højere liggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, tilgodehavender og gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Skatteforhold

Selskabet er som kommanditselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet virksomhedens resultat beskattes hos ejerne. Som følge heraf er der ikke afsat hverken aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Driftsmidler og inventar 3-7 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse for 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme		1.256.006	1.256
Leasingindtægt		59.568	11
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-224.246	-171
Andre eksterne omkostninger		-71.235	-81
Bruttofortjeneste		<u>1.020.093</u>	<u>1.015</u>
Afskrivning	3	-52.610	-26
Resultat før finansielle poster		<u>967.483</u>	<u>989</u>
Andre finansielle indtægter		0	46
Andre finansielle omkostninger		-262.283	-398
		<u>-262.283</u>	<u>-352</u>
Resultat før skat		705.200	637
Værdiregulering af investeringsejendom		0	0
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		<u>705.200</u>	<u>637</u>
 Der fordeles således			
Kommanditist, Hardy Mortensen		<u>705.200</u>	
		<u>705.200</u>	

Balance 31.12.2020**Aktiver**

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Investeringsejendom	2	14.700.000	14.700
Driftsmidler og inventar	3	150.835	203
Anlægsaktiver i alt		14.850.835	14.903
Tilgodehavender (IHM P/S)		363.249	66
Tilgodehavende HOM		0	18
Likvide beholdninger		532.775	1.186
Omsætningsaktiver i alt		896.025	1.270
Aktiver i alt		15.746.860	16.173
Passiver			
Kapitalkonti	5	754.013	1.174
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	6	6.639.199	6.639
Egenkapital i alt		7.393.212	7.813
Gæld til realkreditinstitutter		7.542.051	7.631
Depositum		418.668	523
Langfristet gæld	4	7.960.719	8.154
Kortfristet del af langfristet gæld		89.075	88
Anden gæld		303.854	118
Kortfristet gæld		392.929	206
Gæld i alt		8.353.648	8.360
Passiver i alt		15.746.860	16.173
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter / Notes**1 Selskabsskat**

Som kommanditselskab beskattes virksomhedens resultat hos selskabsdeltagerne.

2 Investeringsejendom

	kr.
Anskaffelsessum 01.01.2020	5.089.565
Årets tilgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31.12.2020	5.089.565
Opskrivninger 01.01.2020	9.610.435
Årets opkrivning	<u>0</u>
Samlede opskrivninger 31.12.2020	9.610.435
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	14.700.000
Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 01.10.2020	<u>10.900.000</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør 7,00, der er uændret i forhold til 2019.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år

Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En ændring i afkastsatsen på 0,25% point vil føre til en ændring i markedsværdien på 0,6 mio.

3 Driftsmidler og inventar	kr.
Anskaffelsessum 01.01.2020	461.570
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31.12.2020	461.570
Af- og nedskrivninger 01.01.2020	258.125
Årets afgang	0
Årets afskrivning	52.610
Samlede af- og nedskrivninger 31.12.2020	310.735
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	150.835
Afskrivninger	
Årets afskrivning	52.610
Tab ved salg	0
Afskrivning i alt	52.610

4 Langfristet gæld

Af den langfristede gældsforpligtelse forfalder til 7.177 t.kr. til betaling efter 5 år.

5 Kapitalkonti	Komplemen- tarens kapi- talkonto (HOM) kr.	Kommandi- tistens kapi- talkonto kr.	I alt kr.
Saldo 01.01.2020	25.000	1.148.813	1.173.813
Andel af årets resultat	0	705.200	705.200
Overført til Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Indsat/hævet	-25.000	-1.100.000	-1.125.000
Kapitalkonti 31.12.2020	0	754.013	754.013

6 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver

	I alt kr.
Saldo 01.01.2020	6.639.199
Årets regulering	0
Saldo 31.12.2020	6.639.199

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7,7 m.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 14,7 m.kr.

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.”

Hardy Otto Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-522408437987

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-02-18 09:09:32Z

NEM ID 

Hardy Otto Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522408437987

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-02-18 09:09:32Z

NEM ID 

Hardy Otto Mortensen

Komplementar

Serienummer: PID:9208-2002-2-522408437987

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-02-18 09:09:32Z

NEM ID 

Bjarne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-785445524689

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-02-18 09:16:17Z

NEM ID 

Arne Sørensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Buus Jensen I/S Statsautoriserede Revis...

Serienummer: CVR:16119040-RID:1207561238718

IP: 195.184.xxx.xxx

2021-02-18 10:40:18Z

NEM ID 


Hardy Otto Mortensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-522408437987

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-02-18 11:20:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PNMEEA-7TV7V-WBIPA-1G0T2-5CEIO-EZTMM

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>