



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn

c/o Johnny Bentsen, Topasvej 28, 2730 Herlev

CVR-nr. 24 25 37 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2020.

Johnny Bentsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 24. januar 2020

Bestyrelse

Johnny Mikael Bentsen

Per Lyngbak Nielsen

Lars Kramer

Komplementar

Maigårdsvej ApS

Johnny Bentsen
Direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn 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”. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 24. januar 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn c/o Johnny Bentsen Topasvej 28 2730 Herlev
	CVR-nr.: 24 25 37 67
	Stiftet: 30. november 1997
	Hjemsted: Herlev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 23. regnskabsår
Bestyrelse	Johnny Mikael Bentsen Per Lyngbak Nielsen Lars Kramer
Komplementar	Maigårdsvej ApS
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Maigårdsvej 3, Frederikshavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.721.065 kr. mod 1.597.406 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -378.885 kr. mod 1.234.129 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	1.721.065	1.597.406
Andre eksterne omkostninger	-106.246	-459.619
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.800.000	300.000
Driftsresultat	-185.181	1.437.787
1 Øvrige finansielle omkostninger	-193.704	-203.658
Årets resultat	-378.885	1.234.129

Forslag til resultatdisponering:

Overføres til overført resultat	0	1.234.129
Disponeret fra overført resultat	-378.885	0
Disponeret i alt	-378.885	1.234.129



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	25.500.000	27.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	25.500.000	27.300.000
Anlægsaktiver i alt	25.500.000	27.300.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	527.111	539.755
3 Andre tilgodehavender	179.522	211.132
Periodeafgrænsningsposter	37.008	51.260
Tilgodehavender i alt	743.641	802.147
Likvide beholdninger	863.049	457.058
Omsætningsaktiver i alt	1.606.690	1.259.205
Aktiver i alt	27.106.690	28.559.205



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Kapitalkonti	11.833.859	12.662.744
Egenkapital i alt	11.833.859	12.662.744
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	13.426.864	14.022.012
Deposita	219.000	219.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.645.864	14.241.012
Kortfristet del af langfristet gæld	593.280	591.104
6 Anden gæld	577.976	632.541
Periodeafgrænsningsposter	455.711	431.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.626.967	1.655.449
Gældsforpligtelser i alt	15.272.831	15.896.461
Passiver i alt	27.106.690	28.559.205
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	193.704	203.658		
	193.704	203.658		
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
2. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2019	21.500.977	21.500.977		
Kostpris 31. december 2019	21.500.977	21.500.977		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	5.799.023	5.499.023		
Årets værdiregulering	-1.800.000	300.000		
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	3.999.023	5.799.023		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	25.500.000	27.300.000		
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table><tr><td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (2018: 6,4%)</td><td style="text-align: right;">7</td></tr></table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (2018: 6,4%)	7
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (2018: 6,4%)	7			
3. Andre tilgodehavender				
Driftsregnskab, lejere 2018, afregning gas og el	62.712	163.975		
Driftsregnskab, lejere 2017	0	47.157		
Driftsregnskab, lejere 2019	116.810	0		
	179.522	211.132		



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Kapitalkonti		
Kapitalkonti 1. januar 2019	12.662.744	13.378.615
Årets resultat	-378.885	1.234.129
Hævet i året	-450.000	-1.950.000
	<u>11.833.859</u>	<u>12.662.744</u>
Johnny Mikael Bentsen (5.333.334/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2019	4.171.679	4.412.858
Andel af årets resultat	-125.511	408.821
Hævet i året	-150.000	-650.000
	<u>3.896.168</u>	<u>4.171.679</u>
Per Lyngbak Nielsen (5.333.333/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2019	4.171.679	4.412.858
Andel af årets resultat	-125.511	408.821
Hævet i året	-150.000	-650.000
	<u>3.896.168</u>	<u>4.171.679</u>
Lars Kramer (5.333.333/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2019	4.171.678	4.412.857
Andel af årets resultat	-125.511	408.821
Hævet i året	-150.000	-650.000
	<u>3.896.167</u>	<u>4.171.678</u>
Maigårdsvej ApS (100.000/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2019	147.708	140.043
Andel af årets resultat	-2.352	7.665
	<u>145.356</u>	<u>147.708</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.020.144	14.613.116
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-593.280</u>	<u>-591.104</u>
	<u>13.426.864</u>	<u>14.022.012</u>
6. Anden gæld		
Skyldig moms	307.977	250.734
Afsat revisor	38.000	38.000
Mellemregning, komplementar	208.874	205.338
Andre skyldige omkostninger	<u>23.125</u>	<u>138.469</u>
	<u>577.976</u>	<u>632.541</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.020 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 25.500 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ejendommen er udlejet til 3 lejere, som er uopsigeligt fra selskabets side til henholdvist 2019, 2023 og 2027.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.”

Lars Kramer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833736293194

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-01-29 12:57:47Z

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.xxx.xxx

2020-01-29 13:16:38Z

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.xxx.xxx

2020-01-29 13:16:38Z

NEM ID 

Per Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-843259695686

IP: 105.235.xxx.xxx

2020-01-29 14:37:16Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-01-29 14:44:36Z

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.xxx.xxx

2020-01-29 15:35:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4FSMQ-K8VDP-8VTH-AMEM7-CE3FV-ET52E

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 tidsstempelt 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>