

REVISIONS FIRMAET EDELBO  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

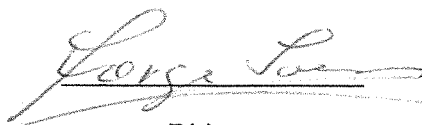
K/S Københavnsvej 73, Roskilde

Mågevej 19  
4293 Dianalund

CVR-nr. 24255123

Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1/4-16



Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Københavnsvej 73, Roskilde.

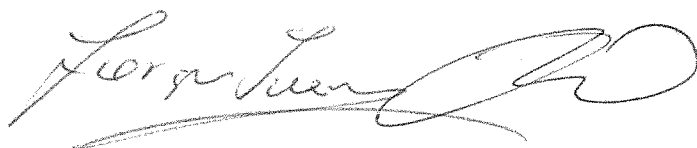
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 30. januar 2016



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i K/S Københavnsvej 73, Roskilde**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Københavnsvej 73, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor der er redegjort for selskabets likviditetsmæssige forhold.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 30. januar 2016

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35486178**



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Københavnsvej 73, Roskilde Mågevej 19 4293 Dianalund
<b>CVR-nr.</b>	24255123
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 17. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Torben Iversen Ib Ferlev Schwensen Kurt Hermann Petersen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af selskabets ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 471.948 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 8.062.553 kr., og en egenkapital på 868.513 kr.

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at indtjeningen forbedres, som budgetmæssigt forudset, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er til rådighed samt at kommanditisterne i fornødent omfang bidrager likviditetsmæssigt til den fortsatte drift, hvilket er bekræftet i særskilt erklæring.

Ledelsen forventer en positiv udvikling i selskabets indtjening i det kommende år, ligesom der er givet tilsagn fra kommanditisterne om likviditetsmæssigt at understøtte driften, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Det er endvidere ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er tilstede. Der er ikke tilgået ledelsen oplysninger, der kan lede til den modsatte konklusion.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 73, Roskilde for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendom og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsrapport.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings- ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Finansielle 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 dagsværdi.

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>320.818</b>	<b>199.741</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	128.312
Dagsværdireguleringer af gæld		328.633	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>649.451</b>	<b>328.053</b>
Finansielle omkostninger		-177.503	-170.029
<b>Årets resultat</b>		<b>471.948</b>	<b>158.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		471.948	158.023
		<b>471.948</b>	<b>158.023</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	8.000.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Andre tilgodehavender		7.500	3.000
Periodeafgrænsningsposter		13.600	13.500
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.100</u>	<u>16.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>41.453</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>62.553</u>	<u>16.500</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.062.553</u>	<u>8.016.500</u>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Kapitalindeståender	3	868.513	36.565
<b>Egenkapital</b>	3	<u>868.513</u>	<u>36.565</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.360.928	6.838.895
Gæld til banker		0	251.293
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>6.360.928</u>	<u>7.090.187</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		308.000	452.000
Gæld til banker		0	18.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.404	2.943
Anden gæld		510.708	415.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>833.112</u>	<u>889.748</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>7.194.040</u>	<u>7.979.935</u>
<b>Passiver</b>		<u>8.062.553</u>	<u>8.016.500</u>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

### 1. Finansielle risici

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at indtjeningen forbedres, som budgetmæssigt forudset, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er til rådighed samt at kommanditisterne i fornødent omfang bidrager likviditetsmæssigt til den fortsatte drift, hvilket er bekræftet i særskilt erklæring.

Ledelsen forventer en positiv udvikling i selskabets indtjening i det kommende år, ligesom der er givet tilsagn fra kommanditisterne om likviditetsmæssigt at understøtte driften, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Det er endvidere ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er tilstede. Der er ikke tilgået ledelsen oplysninger, der kan lede til den modsatte konklusion.

	2015	2014
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.978.999	7.825.668
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	153.331
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.978.999</b>	<b>7.978.999</b>
Dagsværdireguleringer primo	21.001	-107.311
Årets reguleringer	0	128.312
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>21.001</b>	<b>21.001</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>3. Kapitalindestående</b>		
<b>Indskudt kapital</b>		
Primo	4.933.970	4.453.970
Årets indskud	360.000	480.000
	<b>5.293.970</b>	<b>4.933.970</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført primo	-4.897.405	-5.055.428
Årets resultat	471.948	158.023
	<b>-4.425.457</b>	<b>-4.897.405</b>
<b>Kapitalindestående ultimo</b>	<b>868.513</b>	<b>36.565</b>

## Noter

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.360.928	309.000	5.114.000
	<u>6.360.928</u>	<u>309.000</u>	<u>5.114.000</u>

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 6.668.928 kr. er der afgivet primær pant i selskabets ejendom, bogført værdi 31. december 2014 8.000.000 kr.

Herudover er der gæld til realkreditinstitut afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse 5.160.030 kr. samt transport i fremtidige lejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Møns Bank, er der i selskabets ejendom tinglyst skødeløsbrev på 3.500.000 kr.