

# **K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP**

Kostskolevej 5  
2880 Bagsværd

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/04/2019**

---

**Per Solberg Hansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP  
Kostskolevej 5  
2880 Bagsværd

CVR-nr: 25807952  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** Registreret revisor Mette Storgaard Høffner  
Kostskolevej 5-7  
2880 Bagsværd  
DK Danmark

CVR-nr: 18897385  
P-enhed: 1003598782

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2018 for perioden 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 15/03/2019

## Bestyrelse

Kim Risvad

Jørgen Vieth

Stig Christiansen

Jens Peter Sloth Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i K/S Industriparken II, Ballerup

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Industriparken II, Ballerup for perioden 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 15/03/2019

Mette Storgaard Høffner , mne11058

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner  
CVR: 18897385

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 5.329.795. Årets resultat overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 24.249.947.

Der har i året været foretaget udlodninger til investorerne med i alt kr. 3.900.000.

## Usædvanlige forhold

Der har ikke været særlige eller usædvanlige forhold i året.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## *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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### *Lejeindtægter m.v.*

Lejeindtægter m.v. omfatter opkrævet leje m.v. ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

### *Driftsomkostninger*

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

### *Administrationsomkostninger*

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

### *Værdireguleringer*

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme og tilhørende finansielle forpligtelser.

### *Finansielle poster*

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

## Balance

Balancen opstilles i kontoform.

### *Investeringsjendom*

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### *Gældsforpligtelser*

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### *Skat*

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

### *Resultatfordeling og andel i egenkapital*

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....	1	2.548.483	2.637.491
Ejendomsomkostninger .....	2	-122.297	-131.839
Administrationsomkostninger .....	3	-376.875	-181.431
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		3.373.000	1.603.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>5.422.311</b>	<b>3.927.221</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.422.311</b>	<b>3.927.221</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-92.516	-101.185
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.329.795</b>	<b>3.826.036</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.329.795</b>	<b>3.826.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		5.329.795	3.826.036
<b>I alt .....</b>		<b>5.329.795</b>	<b>3.826.036</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		32.673.000	29.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>32.673.000</b>	<b>29.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.673.000</b>	<b>29.300.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	865.332
Periodeafgrænsningsposter .....		62.396	62.030
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>62.396</b>	<b>927.362</b>
Likvide beholdninger .....		699.029	1.793.377
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>761.425</b>	<b>2.720.739</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>33.434.425</b>	<b>32.020.739</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	7.929.899	7.929.899
Overført resultat .....		16.320.048	14.890.253
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>24.249.947</b>	<b>22.820.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.288.015	6.670.036
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>6.288.015</b>	<b>6.670.036</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		509.261	635.495
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	2.387.202	1.895.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.896.463</b>	<b>2.530.551</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.184.478</b>	<b>9.200.587</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>33.434.425</b>	<b>32.020.739</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Husleje incl. henlæggelser varmeregnskab mv.	2.412.969	2.420
Afregning fællesindtægter, E/F sidste år	163.682	160
Afregning fællesregnskab og varme sidste 2 år, netto	0	13
Påkravsgebyr 2016, tilbageført, ej betalt	-28.168	44
	<b>2.548.483</b>	<b>2.637</b>

## 2. Ejendomsomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vedligeholdelse af ejendommen	20.620	6
Driftsomkostninger, tomgang, afsat	71.800	118
Varme, tomgang, afsat	17.200	7
Afregning fællesregnskab og varme sidste år	10.685	-
Gebyrer mv.	1.992	1
	<b>122.297</b>	<b>132</b>

## 3. Administrationsomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Selskabsadministration	38.340	35
Regnskabsmæssig assistance mv.	35.000	35
Økonomisk assistance	12.300	9
Advokathonorar	65.200	18
Anden konsulentassistance	225.000	75
Møder	3.535	4
Kontorhold	0	3
Ansvarsforsikring	-2.500	2
	<b>376.875</b>	<b>181</b>

#### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 t.kr.
Renter RD	87.565	96
Renter tilknyttet selskab	4.951	5
	<u>92.516</u>	<u>101</u>

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

<i>Industriparken 22 C</i>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo pr. 1. januar 2018	29.798.641	29.798
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2018	<u>29.798.641</u>	<u>29.798</u>
<b>Op-/nedskrivninger</b>		
Saldo pr. 1. januar 2018	-498.641	-2.102
Årets regulering	3.373.000	1.603
Saldo pr. 31. december 2018	<u>2.874.359</u>	<u>-499</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b>	<u>32.673.000</u>	<u>29.300</u>
<b>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt</b>	<u>7,5%</u>	<u>8,25%</u>

Offentlig ejendomsvurdering 2017 kr. 21.900.000,  
heraf grundværdi kr. 7.374.400.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

#### 6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 17.600.000.  
Den registrerede kapital udgør den kontante del af kommanditkapitalen.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018	2017
	kr.	t.kr.
<b>Prioritetsgæld</b>		
RD, nom. 10.000.000	6.797.276	7.306
<b>Prioritetsgæld, nominal</b>	6.797.276	7.306
Prioritetsgæld	6.797.276	7.306
Heraf kortfristet gæld	-509.261	-636
<b>Langfristet prioritetsgæld</b>	6.288.015	6.670

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 4.235 efter 5 år.

## 8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Mellemværende komplementar	127.220	127
Deposita	1.164.368	1.156
Momsafregning	393.582	318
Fællesregnskab 2017	74.862	33
Varmeregnskab 2017	74.970	127
Afsat ansvarsforsikring	0	3
Konsulenthonorarer 2016	0	20
Konsulenthonorarer 2017	0	30
Afsat konsulenthonorar 2018	175.000	-
Afsat regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Skyldig advokat	4.375	19
Skyldig betaling til anden ejendom	0	25
Skyldige omkostninger	0	2
	2.387.202	1.895

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

## 10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 10.000.000 i ejendommen.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 15.700.000 i ejendommen der kke længere anvendes.

Der er tinglyst pantebrev stort kr. 37.000 i ejendommen der ligger til sikkerhed for mellemværende med E/F Industriparken I-V.

## 11. Oplysning om ejerskab

### Nærtstående parter

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemregning med Industriparken II, 2000 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

## 12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0