

K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/03/2020

Stig Christiansen
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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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

CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bagsværd, den 09/03/2020

Bestyrelse

Kim Risvad

Stig Christiansen

Jørgen Vieth

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 2019 – 31. december 2019.

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 Etiske 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, 09/03/2020

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. 2.689.177. Årets resultat overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 25.539.124.

Der har i året været foretaget udlodninger til investorerne med i alt kr. 1.400.000.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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. 2019 - 31. dec. 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 1 | 2.555.019 | 2.548.483 |
| Ejendomsomkostninger | 2 | -128.818 | -122.297 |
| Administrationsomkostninger | 3 | -213.998 | -376.875 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 567.000 | 3.373.000 |
| Bruttoresultat | | 2.779.203 | 5.422.311 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.779.203 | 5.422.311 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4 | -90.026 | -92.516 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.689.177 | 5.329.795 |
| Årets resultat | | 2.689.177 | 5.329.795 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.689.177 | 5.329.795 |
| I alt | | 2.689.177 | 5.329.795 |

Balance 31. december 2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 33.240.000 | 32.673.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | 33.240.000 | 32.673.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 33.240.000 | 32.673.000 |
| Andre tilgodehavender | 6 | 44.683 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 63.672 | 62.396 |
| Tilgodehavender i alt | | 108.355 | 62.396 |
| Likvide beholdninger | | 249.032 | 699.029 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 357.387 | 761.425 |
| Aktiver i alt | | 33.597.387 | 33.434.425 |

Balance 31. december 2019

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | 7 | 7.929.899 | 7.929.899 |
| Overført resultat | | 17.609.225 | 16.320.048 |
| Egenkapital i alt | | 25.539.124 | 24.249.947 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.778.144 | 6.288.015 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8 | 5.778.144 | 6.288.015 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 509.871 | 509.261 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 9 | 1.770.248 | 2.387.202 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.280.119 | 2.896.463 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 8.058.263 | 9.184.478 |
| Passiver i alt | | 33.597.387 | 33.434.425 |

Noter

1. Nettoomsætning

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Husleje incl. henlæggelser varmeregnskab mv. | 2.388.063 | 2.413 |
| Afregning fællesindtægter, E/F sidste år | 166.956 | 164 |
| Påkravsgebyr 2016, tilbageført, ej betalt | 0 | -28 |
| | 2.555.019 | 2.549 |

2. Ejendomsomkostninger

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Vedligeholdelse af ejendommen | 22.234 | 20 |
| Reparation af ovenlysvinduer | 109.011 | - |
| Driftsomkostninger, tomgang, afsat | 0 | 72 |
| Varme, tomgang, afsat | 0 | 17 |
| Afregning fællesregnskab og varme sidste år | -4.512 | 11 |
| Gebyrer mv. | 2.085 | 2 |
| | 128.818 | 122 |

3. Administrationsomkostninger

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Selskabsadministration | 35.400 | 38 |
| Regnskabsmæssig assistance mv. | 35.000 | 35 |
| Økonomisk assistance | 1.900 | 12 |
| Advokathonorar | 36.650 | 65 |
| Assistance, generalforsamling | 3.550 | - |
| Anden konsulentassistance | 75.000 | 225 |
| Møder | 5.044 | 4 |
| Annoncer | 21.454 | - |
| Ansvarsforsikring | 0 | -2 |
| | 213.998 | 377 |

4. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2019 kr. | 2018 t.kr. |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renter, bank | 2.539 | - |
| Renter RD | 81.789 | 88 |
| Renter, E/F Industriparken | 731 | - |
| Renter tilknyttet selskab | 4.967 | 5 |
| | 90.026 | 93 |

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Industriparken 22 C

| | 2019 kr. | 2018 t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| Anskaffelsessum | | |
| Saldo pr. 1. januar 2019 | 29.798.641 | 29.799 |
| Tilgang i årets løb | 0 | - |
| Afgang i årets løb | 0 | - |
| Saldo pr. 31. december 2019 | 29.798.641 | 29.799 |
| Op-/nedskrivninger | | |
| Saldo pr. 1. januar 2019 | 2.874.359 | -499 |
| Årets regulering | 567.000 | 3.373 |
| Saldo pr. 31. december 2019 | 3.441.359 | 2.874 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 | 33.240.000 | 32.673 |
| Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt | 7,5% | 7,5% |

Offentlig ejendomsvurdering 2019 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. Andre tilgodehavender

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Fællesregnskab 2019 til afregning | 44.683 | - |
| | <u>44.683</u> | <u>-</u> |

7. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 17.600.000.

Den registrerede kapital udgør den kontante del af kommanditkapitalen.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Prioritetsgæld | | |
| RD, nom. 10.000.000 | 6.288.015 | 6.797 |
| Prioritetsgæld, nominel | <u>6.288.015</u> | <u>6.797</u> |
| | | |
| Prioritetsgæld | 6.288.015 | 6.797 |
| Heraf kortfristet gæld | -509.871 | -509 |
| Langfristet prioritetsgæld | <u>5.778.144</u> | <u>6.288</u> |

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 3.695 efter 5 år.

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

| | 2019 kr. | 2018 t.kr. |
|---------------------------------------|-------------|---------------|
| Mellemværende komplementar | 128.078 | 127 |
| Deposita | 1.164.368 | 1.164 |
| Momsafregning | 330.997 | 394 |
| Fællesregnskab 2017 | 0 | 75 |
| Varmeregnskab 2017 | 0 | 75 |
| Fællesregnskab 2018, til afregning | 0 | 36 |
| Varmeregnskab 2019, til afregning | 32.977 | 140 |
| Afregning lejer vedr. ny kontrakt | 0 | 100 |
| Skyldig A-skat/AMBI | 0 | 13 |
| Skyldig termin | 0 | 49 |
| Afsat konsulentonorar 2019 | 55.000 | 175 |
| Afsat regnskabsmæssig assistance m.v. | 35.000 | 35 |
| Skyldig advokat | 19.250 | 4 |
| Skyldig vedligeholdelse | 3.963 | - |
| Skyldige udlæg | 615 | - |
| | 1.770.248 | 2.387 |

10. 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.

11. 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 ikke længere anvendes.

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

12. 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.

13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2019 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |