

K/S TORVESTRAEDET ALLERØD

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/04/2019

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 TORVESTRÆDET ALLERØD
Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

CVR-nr: 26254299
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 19/03/2019

Bestyrelse

Mads Melsen Kronborg

Jørgen Vieth

Mogens Bjørn Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S Torvestrædet Allerød

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Torvestrædet Allerød 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 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, 19/03/2019

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. 1.938.605, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser herefter en egenkapital på kr. 12.385.458.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 1.575.000 fra investorerne.

Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 9 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Der har regnskabet ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

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.

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 baggrund i en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter der er indregnet under aktiver, 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		2.854.676	2.818.283
Ejendomsomkostninger	1	-403.163	-1.171.427
Administrationsomkostninger	2	-242.527	-208.872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		579.200	-2.295.700
Bruttoresultat		2.788.186	-857.716
Resultat af ordinær primær drift		2.788.186	-857.716
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-849.581	-1.506.713
Ordinært resultat før skat		1.938.605	-2.364.429
Årets resultat		1.938.605	-2.364.429
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.938.605	-2.364.429
I alt		1.938.605	-2.364.429

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		54.000.000	53.420.800
Materielle anlægsaktiver i alt	4	54.000.000	53.420.800
Anlægsaktiver i alt		54.000.000	53.420.800
Andre tilgodehavender	5	89.167	28.177
Periodeafgrænsningsposter		21.704	32.781
Tilgodehavender i alt		110.871	60.958
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		110.871	60.958
Aktiver i alt		54.110.871	53.481.758

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	6	4.340.035	2.765.035
Overført resultat		8.045.423	6.106.818
Egenkapital i alt		12.385.458	8.871.853
Gæld til realkreditinstitutter		37.139.999	39.201.594
Gæld til banker		0	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	37.139.999	40.201.594
Gæld til realkreditinstitutter		2.061.595	2.061.406
Gæld til banker		115.822	733.051
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	2.407.997	1.613.854
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.585.414	4.408.311
Gældsforpligtelser i alt		41.725.413	44.609.905
Passiver i alt		54.110.871	53.481.758
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommen, netto	11.630	21
Arkitekt	38.240	9
Markedsføringstilskud lejere	111.747	-
Istandsættelse ifm. genudlejning, netto	0	1.000
El, tomgang og fraflyttere	13.743	32
Fællesudgifter, fraflyttere, netto	10.209	-6
Varme, tomgang/indeholdt i leje, 2016/17 og 2017/18, netto	23.375	-
Fællesudgifter 2016, ej fordelte, oprydning	0	-71
Fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje 2018, afsat	92.488	117
Ejendomsadministration	55.503	55
Lokaleportalen.dk	13.715	4
Generalforsamling og møder	13.715	4
Kontingent E/F Bymidten	18.845	-
Gebyrer m.v.	0	6
	403.163	1.171

2. Administrationsomkostninger

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	35.680	34
Ekstra honorar selskabsadministration	0	5
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	36.700	9
Forsikring	-2.500	2
Assistance, strategi	12.500	13
Assistance, budget	12.500	12
Konsulenthonorar	75.000	75
Repræsentation	0	1
Bankgebyr	4.024	4
Ej refunderet momsdel	33.623	19
	242.527	196

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Danske Bank 11336507	59.550	114
Renter, kreditorer	3	-
Renter/bidrag RealkreditDanmark	785.182	1.387
Renter tilknyttet selskab	4.846	5
	849.581	1.506

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2018	44.914.006	44.914
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2018	44.914.006	44.914
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2018	8.506.794	11.803
Årets regulering	579.200	-2.296
Op-/nedskrivninger pr. 31. decmeber 2018	9.085.994	8.507
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	54.000.000	53.421
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	6,0%	5,75%

Offentlige ejendomsvurderinger 2017 kr. 27.650.000,
heraf grundværdi kr. 3.371.100.

5. Andre tilgodehavender

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Udlæg for andre ejendomme, netto	0	27
Udlæg el, lejere, afregnet 2019	5.536	-
Fællesregnskab m.v. 2017, afregnet januar 2019	32.317	1
Fællesregnskab 2018, til afregning	29.978	-
Varmeafregning 2017/18, til afregning	18.759	-
Varmeafregning 2016/17, til afregning	2.577	-
	89.167	28

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 4.340.035.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
RealkreditDanmark	39.201.596	41.263
Prioritetsgæld	39.201.596	41.263
Heraf kortfristet del	-2.061.595	-2.061
Langfristet prioritetsgæld	37.139.999	39.202

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 28.864 efter mere end 5 år.

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

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Mellemværende komplementar	124.649	125
Lejere, tilbageholt, afregnet i 2018	0	4
Deposita	1.067.068	1.039
Momsafregning	208.634	179
Varmeregnskab nyt varmeår	0	33
Afsat forsikring	0	2
Honorar varmeregnskab 2015/16	10.000	3
Afsat revisor	35.000	35
Afsat honorar	75.000	-
Skyldig adm. og øk.assistance	99.219	-
Skyldig termin RD, betalt 3/1-19	707.917	-
Skyldige håndværkere	0	111
Skyldige omkostninger	80.510	83
	2.407.997	1.717

9. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort af selskabets ledelse 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, samt udarbejdet budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

Afkastkravet der ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,0%, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.m.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocent på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendom(kr.)	Egenkapital (kr.)
+0,25%	51.840.000	10.225.458
Uændret	54.000.000	12.385.458
-0,25%	56.347.800	14.733.258

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

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. 41.263.000 i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10 for i alt kr. 23.000.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har investorerne stillet selvskyldnerkaution.

12. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemregning med Torvestrædet 3-10 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0