

# **K/S TORVESTRAEDET ALLERØD**

Kostskolevej 5  
2880 Bagsværd

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/04/2020**

---

**Mogens Jacobsen**  
**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: 01/01/2019 - 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 TORVESTRÆDET ALLERØD.

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 30/03/2020

## Bestyrelse

Mads Melsen Kronborg

Mogens Bjørn Jacobsen

Jørgen Vieth

# 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 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, 30/03/2020

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. -981.514, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser herefter en egenkapital på kr. 11.893.944.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 490.000, samt indlånt kr. 500.000 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		2.868.649	2.854.676
Ejendomsomkostninger .....	1	-637.988	-403.163
Administrationsomkostninger .....	2	-214.881	-242.527
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.013.400	579.200
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.380</b>	<b>2.788.186</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.380</b>	<b>2.788.186</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-983.894	-849.581
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-981.514</b>	<b>1.938.605</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-981.514</b>	<b>1.938.605</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-981.514	1.938.605
<b>I alt .....</b>		<b>-981.514</b>	<b>1.938.605</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		51.986.600	54.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>51.986.600</b>	<b>54.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>51.986.600</b>	<b>54.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....	5	25.405	89.167
Periodeafgrænsningsposter .....		23.417	21.704
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>48.822</b>	<b>110.871</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>48.822</b>	<b>110.871</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>52.035.422</b>	<b>54.110.871</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	4.830.035	4.340.035
Overført resultat .....		7.063.909	8.045.423
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>11.893.944</b>	<b>12.385.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		35.078.214	37.139.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>35.078.214</b>	<b>37.139.999</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.061.785	2.061.595
Gæld til banker .....		684.308	115.822
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	2.317.171	2.407.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.063.264</b>	<b>4.585.414</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>40.141.478</b>	<b>41.725.413</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>52.035.422</b>	<b>54.110.871</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	9		

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vedligeholdelse m.v.	59.671	12
Omkotninger/selvrisiko, indbrud	33.489	-
Refunderet af forsikring	-19.329	-
Arkitekt	22.720	38
Markedsføringstilskud lejere	112.639	112
Istandsættelse ifm. genudlejning	137.734	-
El, tomgang/indeholdt i leje m.v.	15.058	14
Fællesudgifter 2018, tomgang/fracflyttere	22.158	10
Varme, tomgang/indeholdt i leje, 2017/18, netto	57.800	23
Fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje 2019, afsat	104.500	92
Ejendomsadministration	51.200	55
Lokaleportalen.dk	11.039	14
Generalforsamling og møder m/lejere m.v.	9.926	14
Kontingent E/F Bymidten	19.383	19
	<b>637.988</b>	<b>403</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Selskabsadministration	28.800	36
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	3.800	37
Forsikring	0	-2
Assistance, strategi	12.500	12
Assistance, budget	32.500	12
Konsulentonorar	75.000	75
Assistance, generalforsamling	2.250	-
Bankgebyr	6.702	4
Ej refunderet momsdel	18.329	34
	<b>214.881</b>	<b>243</b>

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

	<b>2018</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Danske Bank 11336507	38.668	59
Renter, kreditorer	79	-
Renter/bidrag RealkreditDanmark	933.500	785
Renter, lån fra kommanditist	6.780	-
Renter tilknyttet selskab	4.867	5
	<u>983.894</u>	<u>1.506</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo pr. 1. januar 2019	<u>44.914.006</u>	<u>44.914</u>
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2019	<u>44.914.006</u>	<u>44.914</u>
<b>Op-/nedskrivninger</b>		
Saldo pr. 1. januar 2019	9.085.994	8.507
Årets regulering	<u>-2.013.400</u>	<u>579</u>
Op-/nedskrivninger pr. 31. decmeber 2019	<u>7.072.594</u>	<u>9.086</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<u>51.986.600</u>	<u>54.000</u>
<b>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt</b>		
	<u>6,0%</u>	<u>6,0%</u>

Offentlige ejendomsvurderinger 2019 kr. 27.650.000,  
heraf grundværdi kr. 3.371.100.

## 5. Andre tilgodehavender

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Udlæg lejere, afregnet 2020	50	6
Fællesregnskab m.v. 2017, afregnet januar 2019	0	32
Fællesregnskab 2019, til afregning	9.329	30
Varmeregnskab nyt varmeår	16.026	-
Varmeafregning 2017/18, til afregning	0	19
Varmeafregning 2016/17, til afregning	0	2
	<b>25.405</b>	<b>89</b>

## 6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 4.830.035.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Prioritetsgæld</b>		
RealkreditDanmark	37.139.999	39.202
Prioritetsgæld	37.139.999	39.202
Heraf kortfristet del	-2.061.785	-2.062
<b>Langfristet prioritetsgæld</b>	<b>35.078.214</b>	<b>37.140</b>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 26.665 efter mere end 5 år.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Mellemværende komplementar	125.409	125
Lån fra kommanditist incl. renter	506.780	-
Deposita	1.162.994	1.067
Momsafregning	213.228	209
Forudbetalt leje for januar 2020	8.201	-
Honorar Fælles-/ varmeregnskab	20.000	10
Afsat revisor	35.000	35
Afsat honorarer	80.000	75
Skyldig adm. og øk.assistance	0	99
Skyldig termin RD, betalt 3/1-19	0	708
Skyldige håndværkere	135.898	-
Skyldige omkostninger	29.661	80
	<b>2.317.171</b>	<b>2.408</b>

## 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%	49.907.200	9.814.544
Uændret	51.986.600	11.893.944
-0,25%	54.246.900	14.154.244

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

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0