

**K/S Vestergade 4, Maribo
Skovballevej 12
5700 Svendborg**

CVR-nr. 27 56 67 58

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 31. august 2020

Dirigent


Lars Dalsgaard

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Vestergade 4, Maribo
Skovballevej 12
5700 Svendborg
CVR-nr.: 27 56 67 58

Hjemstedskommune: Svendborg

Bestyrelse

Lars Dalsgaard

Komplementar

Vestergade 4, Maribo ApS
Skovballevej 12
5700 Svendborg

Direktion i komplementarselskabet

Lars Dalsgaard

Revision

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Århusgade 88, 5. Sal
2100 København Ø

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S Vestergade 4, Maribo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg den 31. august 2020


Bestyrelse
Lars Dalsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vestergade 4, Maribo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergade 4, Maribo for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

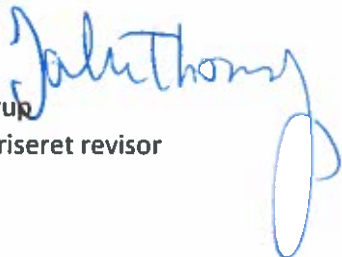
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. august 2020

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb, sal og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -318.674 efter skat, hvilket er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.605.721 og en egenkapital på kr. 99.255.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2019

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for K/S Vestergade 4, maribo for 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de med driften af ejendommen forbundne omkostninger samt omkostninger til administration og revisor mv.

Finansielle poster

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontant-værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægt	0	0
Ejendomsomkostninger	-106.296	-54.236
Dækningsbidrag	-106.296	-54.236
Administrationsomkostninger	-16.810	-16.820
Bruttoresultat	-123.106	-71.056
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-195.568	-195.482
Resultat før kurs- og værdireguleringer	-318.674	-266.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Årets resultat	-318.674	-266.538
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-318.674	-266.538
	-318.674	-266.538

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
1 Investeringsejendomme	4.600.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver	4.600.000	4.600.000
Tilgodehavende leje	0	0
Andre tilgodehavender	5.721	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender	5.721	0
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver	5.721	0
Aktiver	4.605.721	4.600.000

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 kr.	2018 kr.
Stamkapital	1.532.000	1.432.000
Overført resultat	-1.432.745	-1.114.071
2 Egenkapital	99.255	317.929
3 Gæld til realkreditinstitutter	659.118	879.118
Langfristede gældsforpligtelser	659.118	879.118
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	220.000	215.885
Gæld til banker	55.377	60.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.001	64.607
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.520.970	3.061.468
Kortfristede gældsforpligtelser	3.847.348	3.402.953
Gældsforpligtelser	4.506.466	4.282.071
Passiver	4.605.721	4.600.000
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	4	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	Ingen	

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2019	6.324.325
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2019	<u>6.324.325</u>
Værdiregulering 1. januar 2019	-1.724.325
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering 31. december 2019	<u>-1.724.325</u>
Dagsværdi 31. december 2019	<u>4.600.000</u>
Dagsværdi 31. december 2018	<u>4.600.000</u>

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model baseret på ledelsens bedste skøn over jendommens normalindtjening med fradrag for lejetab i en tomgangsperiode og fradrag for forventet indretningsomkostninger. Der er anvendt et afkastkrav på 7,0 %. Den opgjorte værdi kan afvige fra den værdi, der kan opnås i handel og vandel.

2 Egenkapital

Stamkapital :

Stamkapital pr. 1. januar 2019	1.432.000
Indskudt i året	<u>100.000</u>

Stamkapital pr. 31. december 2019	<u>1.532.000</u>
-----------------------------------	------------------

Overført resultat :

Overført resultat pr. 1. januar 2019	-1.114.071
Overført af årets resultat	<u>-318.674</u>

Overført resultat pr. 31. december 2019	<u>-1.432.745</u>
---	-------------------

Stamkapitalen består af 580 kommanditistandele á kr. 5.000

Stamkapitalen er ikke fuldt indbetalt

Kommanditisternes resthæftelse udgør	<u><u>1.368.000</u></u>
--------------------------------------	-------------------------

3 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder	<u>10.272</u>
-------------------------------	---------------

4 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter kr. 1.095.003, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 4.600.000.