



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

K/S Falkensee

c/o Topmanagement ApS
Hovedgaden 55 C, 1.
2970 Hørsholm

CVR-nr. 28 29 40 85

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 18. september
2020

Anders Stoltenberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-4
Ledelsesberetning	
Kommanditselskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2019 for K/S Falkensee.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 18. september 2020

Bestyrelse

Kenneth Ancker Jørgensen
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Falkensee

Konklusion med forbehold

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydelige forbehold, der er beskrevet i 'Grundlag for konklusion med forbehold', giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

I forbindelse med vores revision har vi ikke opnået tilstrækkeligt og egent revisionsbevis for at værdireguleringen af ejendommen i resultatopgørelsen, er indregnet i den korrekte periode.

Forholdet er opstået som følge af tidligere års forbehold for værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er afhændet til 3. mand efter regnskabsårets afslutning til den indregnede værdi af ejendommen. Vi tager forbehold for om værdireguleringen af ejendommen i resultatopgørelsen er medtaget i det korrekte regnskabsår.

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 konklusion med forbehold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 kommanditselskabets 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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, udformer 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 tilsidescættelse 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse at ledelsesberetningen, bortset fra eventuelle indvirkninger af vores "Grundlag for konklusion med forbehold", er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. september 2020

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Kommanditselskabsoplysninger

Selskab:

K/S Falkensee
CVR-nr. 28 29 40 85
c/o Topmanagement ApS
Hovedgaden 55 C, 1.
2970 Hørsholm

Hjemstedskommune:

Hørsholm

Komplementar:

Komplementar Falkensee ApS
CVR-nr. 28 29 37 47
c/o Topmanagement ApS
Hovedgaden 55 C, 1.
2970 Hørsholm

Bestyrelse

Kenneth Ancker Jørgensen, formand

Revision:

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
DK - 1263 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende:

Bahnhofstrasse 68-72, Falkensee, Deutchland.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Der er i kommanditselskabet tegnet 26000 andele, fordelt på 2 Kommanditister

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK. 23.381.125. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.693.174.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning afhændet selskabets ejendom i januar 2020, herudover er der ikke noget væsentligt der vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for K/S Falkensee for perioden 1. januar – 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Særlige poster

Særlige poster for regnskabsåret præsenteres særskilt i en note. Særlige poster har karakter af, at være betydelig og væsentlig indvikning på selskabets præsentation af årsrapporten, og ikke være i direkte tilknytning med selskabets normale aktivitet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Skat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Balancen

Ejendom

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er indregnet i balancedagen, måles til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2019**

Note	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter	4.705.152	4.680.569
Driftsomkostninger	-579.760	-645.910
Andre eksterne omkostninger	-708.518	-780.584
Resultat før værdiregulering	3.416.874	3.254.075
2 Værdiregulering af investeringsaktiver	23.212.646	4.742.181
Resultat før finansielle poster	26.629.520	7.996.256
Finansielle indtægter	0	2.832
Finansielle omkostninger	-3.248.395	-3.229.373
Årets resultat	23.381.125	4.769.715

Balance pr. 31. december 2019

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Egenkapital		
4	Kontantdel af kommanditkapital	7.588.676	7.588.676
	Overført resultat i alt	16.104.498	-7.276.628
	Egenkapital i alt	23.693.174	312.048
	Langfristet gæld		
	Prioritetsgæld	0	60.040.551
	Anden gæld	0	180.057
5	Langfristet gæld i alt	0	60.220.608
	Kortfristet gæld		
	Kortfristet del af prioritetsgæld	60.075.833	0
	Levarandører af varer og tjenesteydelser	3.310.989	201.533
	Anden gæld	176.302	0
	Kortfristet gæld i alt	63.563.124	201.533
	Gæld i alt	63.563.124	60.422.141
	Passiver i alt	87.256.298	60.734.189
6	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2019 DKK	2018 DKK
1 Særlige poster		
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>23.212.646</u>	<u>0</u>
Særlige poster omfatter værdireguleringen af ejendommen, som er solgt til 3. mand i den efterfølgende periode. En større andel af denne værdiregulering kan hidrøre tidligere regnskabsperioder, men det har ikke været muligt af afklare.		
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>23.212.646</u>	<u>4.742.181</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
	Investeringsejendom	
Anskaffelsessum primo	65.468.000	
Tilgang i året	3.435.874	
Anskaffelsessum ultimo	<u>68.903.874</u>	
Værdiregulering primo	-5.633.759	
Kursregulering primo	165.759	
Værdiregulering i året	<u>23.212.646</u>	
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2019	<u>17.744.646</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>86.648.520</u>	

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december er fastlagt i henhold til intern værdiansættelsesrapport. Værdiansættelsen er som følge af ejendommens kompleksitet baseret på en række forudsætninger og skønsmæssige betragtninger, som vurderes forsvarlige, i det markedsværdien er baseret på realiseret salgpris i den efterfølgende periode, da ejendommen er solgt til 3. mand.

Som følge af de seneste års udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance.

Ejendommens forventede cashflow er beregnet til t.DKK 4.070, og der er fastsat et afkast på 4,70 % i 2019, hvilket vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema:

Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
+0,5%	78.316.932	-8.331.588
4,70%	86.648.520	0
-0,5%	96.963.820	10.315.300

Noter

2019
DKK

4 Egenkapital *Egenkapital*

Kontant indskud i årets primo	<u>7.588.676</u>
Kontant del af kommanditkapital ultimo	<u>7.588.676</u>

Overført resultat pr. 1. januar 2019	-7.276.627
Overført af årets resultat	<u>23.381.125</u>
Overført resultat i alt	<u>16.104.498</u>

Egenkapital i alt

5 Langfristet gæld

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 0 til betaling senere end 5 år efter balancedagen

6 Eventualforpligtelser

Der er udstedt pant på 7.070.000 EURO i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.