



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KØBENHAVNSVEJ 26
C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163 2. TH., 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2019

Henrik Westermann

CVR-NR. 28 33 37 81

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Københavnsvej 26 c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163 2. th. 2900 Hellerup CVR-nr.: 28 33 37 81 Stiftet: 17. december 2004 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nils Toftgaard-Hansen, formand Søren Clausen Martin Boisen
Direktion	Per Gransøe
Komplementar	KOMPLEMENTARSELSKABET KØBENHAVNSVEJ 26 ApS
Kommanditister	Torben Andreas Lange Martin Boisen Lars Muusmann Nils Toftgaard-Hansen Hanne Rask Stjernegaard Søren Clausen Ole Kim Eskerod Henrik Høpner
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
Advokat	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Københavnsvej 26.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 16. maj 2019

Direktion:

Per Gransøe

Bestyrelse:

Nils Toftgaard-Hansen
Formand

Søren Clausen

Martin Boisen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Københavnsvej 26

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Københavnsvej 26 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 regnskabsbrugere 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, 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

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 16. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3106

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 17. december 2004 med det formål at erhverve og udleje ejendommen Københavnsvej 26, 4000 Roskilde. Ejendommen blev overtaget den 31. december 2004.

Ejendommens hovedlejer er El-Giganten og herudover er der en række mindre lejere.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Københavnsvej 26 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Københavnsvej 26 ejer ingen anparter og har ingen andele i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgøres af 8 kommanditister med en ejerandel på 12,5 % hver. Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 2.536.875 pr. deltager, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet eventuelt henlagt overskud. Resthæftelsen efter foretagne indbetalinger udgør kr. 1.500.000 pr. anpart.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets virksomhed er gået planmæssigt. I årets løb er lokaler på i alt 262 m² udlejet således at ledige lokaler ved årets udgang udgjorde 200 m².

Ejendommens hovedlejer El-Giganten har opsagt sine lejemål der omfatter i alt 1.926 m² pr. 1. december 2019. Udlejningsbestræbelser er igangsat. Det forventes, at udlejning af Elgigantens lokaler kan ske uden væsentligt tab af leje.

Budgettet for 2019 viser positivt resultat og cash-flow.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Ejendommen omfatter ifølge landinspektør opmåling et lejbærende areal på 3.183 m². Med udgangspunkt i gældende lejekontrakter er ejendommen optaget til en dagsværdi baseret på et afkast på 6,75 %.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.476.103	2.598.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.328.444	0
DRIFTSRESULTAT		1.147.659	2.598.000
Andre finansielle indtægter.....		21.721	806
Andre finansielle omkostninger.....		-781.557	-891.845
RESULTAT FØR SKAT		387.823	1.706.961
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		387.823	1.706.961
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		387.823	1.706.961
I ALT		387.823	1.706.961

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		45.000.000	46.328.444
Materielle anlægsaktiver.....	1	45.000.000	46.328.444
ANLÆGSAKTIVER.....		45.000.000	46.328.444
Andre tilgodehavender.....		2.025	0
Periodeafgrænsningsposter.....		322.373	375.229
Tilgodehavender.....		324.398	375.229
Likvide beholdninger.....		290.719	25.250
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		615.117	400.479
AKTIVER.....		45.615.117	46.728.923
PASSIVER			
Selskabskapital.....		8.295.000	8.295.000
Overført overskud.....		13.459.569	13.071.745
EGENKAPITAL.....	2	21.754.569	21.366.745
Banklån.....		20.525.946	22.032.754
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		332.658	265.212
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	20.858.604	22.297.966
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.506.808	1.478.198
Gæld til pengeinstitutter.....		491.202	947.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.250	0
Anden gæld.....		1.000.684	639.013
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.001.944	3.064.212
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		23.860.548	25.362.178
PASSIVER.....		45.615.117	46.728.923
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018.....	46.328.444
Kostpris 31. december 2018.....	46.328.444
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	0
Nedskrivning.....	1.328.444
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	1.328.444
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	45.000.000

Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen omfatter et udlejningsareal på i alt 3.108 m². Ejendommens hovedlejer er El-giganten med et samlet lejeareal på 1.926 m² og derudover omfatter ejendommen 7 lejemål indeholdende såvel erhverv som beboelse.

Ejendommens dagsværdi fastsættes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den nuværende lejeindtægt og markedislejen for de ledige lejemål. Ved afkastfastsættelsen er der yderligere taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftaler mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 6,75 %.

Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	8.295.000	13.071.746	21.366.746
Forslag til resultatdisponering.....		387.823	387.823
Egenkapital 31. december 2018.....	8.295.000	13.459.569	21.754.569

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån.....	22.032.754	1.506.808	14.201.382	23.510.952	1.478.198
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	332.658	0	332.658	265.212	0
	22.365.412	1.506.808	14.534.040	23.776.164	1.478.198

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for lån i Nordea Kredit tkr. 22.033 samt kredit i Nordea Bank tkr. 491 har selskabet givet tinglyst pant i selskabets ejendom for tkr. 27.102 samt afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse og transport i huslejeindbetalinger. Selskabets kommanditister har endvidere afgivet selvskyldnerkaution og pant i selskabets andele og anparter i komplementarselskabet. Derudover har selskabet ejerpantebreve tkr. 27.898 i behold.

Til sikkerhed for tredjemands lån kr. 3.000.000 til selskabets kommanditister in solidum har selskabet afgivet kaution samt afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse og pant i selskabets andele næst Nordea.

Medarbejderforhold**5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 26 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.