



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**  
**STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2017

---

Henrik Westermann

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Københavnsvej 26 Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 33 37 81 Stiftet: 17. december 2004 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nils Toftgaard-Hansen Søren Clausen Martin Boisen Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C
	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
<b>Advokat</b>	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 5. maj 2017

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Nils Toftgaard-Hansen

\_\_\_\_\_  
Søren Clausen

\_\_\_\_\_  
Martin Boisen

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

## 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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, 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 5. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## 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 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. Selskabets kommanditister har i 2016 indskudt i alt kr. 5.500.000 svarende til kr. 687.500 pr. anpart. Resthæftelsen udgør herefter kr. 1.500.000 pr. anpart.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året har været præget af selskabets finansielle situation. Refinansieringen af selskabet er imidlertid tilendebragt i slutningen af 2016 ved optagelse af ejendomslån i Nordea på kr. 25.000.000 og indskud af selskabets investorer på kr. 5.500.000. Selskabets ejendomslån afvikles over en periode på 15 år. Derudover er der opnået en løbende kredit i Nordea på kr. 1.000.000.

Resultatet af selskabets drift i 2016 har som følge af den finansielle situation været utilfredsstillende. Forhandlingerne med de tidligere långivere har medført betydelige ekstra omkostninger og udløbet af låneaftaler og midlertidige forlængelser af disse har medført ekstraordinært høje finansieringsudgifter.

Ejendommens ledige lokaler udgør ca. 774 m<sup>2</sup>. Hovedparten heraf har stået uudlejet bl.a. som følge af manglende ressourcer til at videreudvikle lokalerne med henblik på udlejning. De ledige lokaler forventes udlejet i løbet af 2017.

Budgettet for de kommende år viser såvel positivt resultat som positivt 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, der omfatter 3.108 m<sup>2</sup>, er i 2016 optaget til en dagsværdi baseret på et afkast på 7,25 %.

### Indregning af finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser skal i henhold til ændringer i årsregnskabsloven fremover måles til amortiseret kostpris. Årets omkostninger til optagelse af lån kr. 290.800 indregnes over lånets løbetid på 15 år.

### 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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.679.183	2.278.509
DRIFTSRESULTAT.....		1.679.183	2.278.509
Andre finansielle indtægter.....		762	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.374.059	-1.799.016
RESULTAT FØR SKAT.....		-694.114	479.493
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-694.114	479.493
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-694.114	479.493
I ALT.....		-694.114	479.493



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		46.328.444	46.328.444
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>46.328.444</b>	<b>46.328.444</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.328.444</b>	<b>46.328.444</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		82.918	74.581
Periodeafgrænsningsposter.....		333.542	0
Tilgodehavender.....		416.460	74.581
Likvide beholdninger.....		1.006.729	3.161.296
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.423.189</b>	<b>3.235.877</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>47.751.633</b>	<b>49.564.321</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		8.295.000	2.795.000
Overført overskud.....		11.364.785	12.058.899
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>19.659.785</b>	<b>14.853.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	22.750.000
Ejendoms lån.....		23.510.952	7.647.910
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		249.716	250.765
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>23.760.668</b>	<b>30.648.675</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.489.048	2.500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.576.202	0
Gæld, associerede virksomheder.....		127.009	127.580
Anden gæld.....		1.138.921	1.434.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.331.180</b>	<b>4.061.747</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>28.091.848</b>	<b>34.710.422</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>47.751.633</b>	<b>49.564.321</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016.....	46.328.444
Kostpris 31. december 2016.....	46.328.444
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>46.328.444</b>

## Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen omfatter et udlejningsareal på i alt 3.108 m<sup>2</sup>. Ejendommens hovedlejer er El-giganten med et samlet lejeareal på 1.926 m<sup>2</sup> 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 markedsløjen for de ledige lejemål. Ved afkastfastsættelsen er der yderligere taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftaler mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 7,25 %.

## Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	2.795.000	12.058.899	14.853.899
Indskud.....	5.500.000		5.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-694.114	-694.114
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>8.295.000</b>	<b>11.364.785</b>	<b>19.659.785</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.250.000	0	0	0
Ejendoms lån.....	7.647.910	25.000.000	1.489.048	17.792.552
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	250.765	249.716	0	249.716
	<b>33.148.675</b>	<b>25.249.716</b>	<b>1.489.048</b>	<b>18.042.268</b>

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

Til sikkerhed for lån i Nordea Kredit kr. 25.000.000 samt kredit i Nordea Bank kr. 1.000.000 har selskabet givet tinglyst pant i selskabets ejendom for kr. 27.102.245 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 26 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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 anskaffessummen 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.