



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. august 2020

Preben Nygaard

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 25. juni 2020

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 samlede etageareal udgør i alt 3.182 m² omfattende 3.036 erhverv og to mindre boliger på i alt 146 m².

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.

Ejendommens hovedlejer, El-Giganten, er som omtalt sidste år fraflyttet sine lejemål på i alt 1.926 m² pr. den 1. december 2019. Udlejningsbestræbelserne for de ledige lokaler har været forsinket af lejers sene fysiske fraflytning. De ledige lokaler forventes udlejet i løbet af 2020. Der har været god interesse for de ledige lokaler opdelt i flere enheder. Det samlede ledige areal udgør 2.162 m².

Den manglende lejeindtægt i 2020 samt behovet for istandsættelse / ombygning medfører et negativt cash flow som dækkes i et samarbejde med selskabets bank og ved indskud fra selskabets ejere

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt af ekstern valuar som en beregnet kapitaliseret værdi på grundlag af gældende lejekontrakter samt skønnet markedsløje for ledige lokaler. Dagsværdien er baseret på et afkast på 7,25 % med fradrag for tomgangsleje og istandsættelsesomkostninger

Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af Corona-virus kan medføre økonomiske konsekvenser for selskabet i form af lejetab og negativ værdiregulering af selskabets ejendom. Det er ikke muligt at foretage en beløbsmæssig opgørelse af de økonomiske konsekvenser af udbruddet af Coronavirus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Bortset herfra er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.110.658	2.476.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.900.000	-1.328.444
DRIFTSRESULTAT		-2.789.342	1.147.659
Andre finansielle indtægter		4.757	21.721
Andre finansielle omkostninger.....		-715.367	-781.557
ÅRETS RESULTAT		-3.499.952	387.823
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-3.499.952	387.823
I ALT		-3.499.952	387.823

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		39.100.000	45.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	39.100.000	45.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		39.100.000	45.000.000
Andre tilgodehavender.....		15.546	2.025
Periodeafgrænsningsposter.....		280.214	322.373
Tilgodehavender.....		295.760	324.398
Likvide beholdninger.....		574.015	290.719
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		869.775	615.117
AKTIVER.....		39.969.775	45.615.117
PASSIVER			
Selskabskapital.....		8.295.000	8.295.000
Overført overskud.....		9.959.617	13.459.569
EGENKAPITAL.....	2	18.254.617	21.754.569
Banklån.....		18.989.975	20.525.946
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		386.319	332.658
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	19.376.294	20.858.604
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.535.971	1.506.808
Gæld til pengeinstitutter.....		0	491.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	3.250
Anden gæld.....		802.893	1.000.684
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.338.864	3.001.944
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.715.158	23.860.548
PASSIVER.....		39.969.775	45.615.117
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	46.328.444
Kostpris 31. december 2019.....	46.328.444
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	1.328.444
Årets afskrivninger.....	5.900.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	7.228.444
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	39.100.000

Dagsværdi for investeringsejendom

Ejendommen omfatter et udlejningsareal på i alt 3.182 m². Ejendommens hovedlejer Elgiganten med et samlet lejeareal på 1.926 m² har opsagt sit lejemål pr. 1 december 2019. 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, ejendomsypen, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftaler mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 7,25 %.

Egenkapital

2

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	8.295.000	13.459.569	21.754.569
Forslag til resultatdisponering.....		-3.499.952	-3.499.952
Egenkapital 31. december 2019.....	8.295.000	9.959.617	18.254.617

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån.....	20.525.946	1.535.971	12.543.004	22.032.754	1.506.808
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	386.319	0	386.319	332.658	0
	20.912.265	1.535.971	12.929.323	22.365.412	1.506.808

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

4

Til sikkerhed for lån i Nordea Kredit tkr. 20.526 har selskabet givet tinglyst pant i selskabets ejendom for tkr. 27.102 samt afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse og transport i huslejeindbetalinger. Ejendommen er i balancen indregnet til 39.100 tkr. 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 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 26 for 2019 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.