



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juli 2021

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
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	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 Advokatpartnerselskab Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. juni 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 28. juni 2021

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. 1.450.000 pr. anpart.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens ledige lokaler har i 2020 udgjort 2.162 m². Udlejningsbestræbelserne har været ramt af Corona krisen som medførte at igangværende udlejninger gik i stå. Efter regnskabsåret er to lejemål yderligere blevet fraflyttet, således at det samlede ledige areal nu udgør i alt 2.700 m². Hovedparten af de ledige lokaler forventes udlejet i løbet af 2021, idet der fortsat er god interesse for lokalerne opdelt i flere enheder.

Den manglende lejeindtægt i 2020 har medført et negativt cash flow, der er blevet dækket ved indskud fra selskabets investorer på kr. 400.000 og en midlertidig kreditfacilitet fra selskabets bankforbindelse.

Det negative cash flow i 2021 dækkes ved indskud fra selskabets investorer i samarbejde med selskabets bankforbindelse og ved omlægning af prioritetsgælden.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt af ekstern valuar som en beregnet kapitaliseret værdi på grundlag af gældende lejekontrakter samt skønnet markedsleje 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

Selskabets investorer har indskudt kr. 700.000 i 2021.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		19.148	3.110.658
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-5.900.000
DRIFTSRESULTAT		19.148	-2.789.342
Andre finansielle indtægter		0	4.757
Andre finansielle omkostninger.....		-692.275	-715.367
ÅRETS RESULTAT		-673.127	-3.499.952
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-673.127	-3.499.952
I ALT		-673.127	-3.499.952

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		39.100.000	39.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	39.100.000	39.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		39.100.000	39.100.000
Andre tilgodehavender.....		51.975	15.546
Periodeafgrænsningsposter.....		262.196	280.214
Tilgodehavender.....		314.171	295.760
Likvide beholdninger.....		16.572	574.015
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		330.743	869.775
AKTIVER.....		39.430.743	39.969.775
PASSIVER			
Selskabskapital.....		8.695.000	8.295.000
Overført overskud.....		9.286.490	9.959.617
EGENKAPITAL.....		17.981.490	18.254.617
Banklån.....		17.424.276	18.989.975
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		257.277	386.319
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	17.681.553	19.376.294
Gæld til pengeinstitutter.....		2.703.049	1.535.971
Anden gæld.....		1.064.651	802.893
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.767.700	2.338.864
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.449.253	21.715.158
PASSIVER.....		39.430.743	39.969.775
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	8.295.000	9.959.617	18.254.617
Forslag til resultatdisponering.....		-673.127	-673.127
Transaktioner med ejere			
Indbetalt stamkapital.....	400.000		400.000
Egenkapital 31. december 2020.....	8.695.000	9.286.490	17.981.490

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver
1

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	46.328.444
Kostpris 31. december 2020.....	46.328.444
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	7.228.444
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	7.228.444
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	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 opsagde 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 markedsløjen for de ledige lejemål. Ved afkastfastsættelsen er der yderligere taget hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed samt ejendommens lejeaftaler mv. Dagsværdien svarer til et samlet afkast på 7,25 %.

Langfristede gældsforpligtelser
2

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Banklån.....	18.989.975	1.565.699	10.852.528	20.525.946
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	257.277	0	257.277	386.319
	19.247.252	1.565.699	11.109.805	20.912.265

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
3

Til sikkerhed for lån i Nordea Kredit tkr. 18.990 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 tkr. 39.100 Selskabets kommanditister har endvidere afgivet selvskyldnerkaution og pant i selskabets andele og anparter i komplementarselskabet. Derudover har selskabet ejerpantebreve på 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. Dette pant er aflyst 29. april 2021.

	2020	2019
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

4

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 26 for 2020 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.