

K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD

Allegade 8 H
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29168067

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2019

Dirigent

Navn: Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD

Allegade 8 H

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 29168067

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Michael Sheikh

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20.06.2019

Bestyrelse

Michael Sheikh

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 20.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 457 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen solgt lejligheden, Lille Strandstræde 14A, 1 TV, København til 4 mio.kr., hvilket medføre en regnskabsmæssig gevinst på ca. 2,6 mio.kr.

Der er, bortset fra salget, fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.249.957	2.566.577
Andre eksterne omkostninger		(171.262)	(143.419)
Ejendomsomkostninger		<u>(146.161)</u>	<u>(86.452)</u>
Bruttoresultat		1.932.534	2.336.706
Af- og nedskrivninger	2	<u>(484.935)</u>	<u>(198.755)</u>
Driftsresultat		1.447.599	2.137.951
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(990.219)</u>	<u>(1.086.699)</u>
Årets resultat		<u>457.380</u>	<u>1.051.252</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>457.380</u>	<u>1.051.252</u>
		<u>457.380</u>	<u>1.051.252</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		51.276.347	36.539.044
Materielle anlægsaktiver	4	51.276.347	36.539.044
Anlægsaktiver		51.276.347	36.539.044
Andre tilgodehavender		1.600	684.574
Tilgodehavender		1.600	684.574
Likvide beholdninger		3.220	0
Omsætningsaktiver		4.820	684.574
Aktiver		51.281.167	37.223.618

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(7.310.376)</u>	<u>(7.767.756)</u>
Egenkapital		<u>2.689.624</u>	<u>2.232.244</u>
Bankgæld		<u>31.227.383</u>	<u>32.650.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>31.227.383</u>	<u>32.650.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	550.000	550.000
Bankgæld		389.340	391.353
Deposita		500.237	500.237
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser		263.231	175.156
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.494	126.677
Anden gæld	6	<u>15.532.858</u>	<u>594.771</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.364.160</u>	<u>2.341.374</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.591.543</u>	<u>34.991.374</u>
Passiver		<u>51.281.167</u>	<u>37.223.618</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	(7.767.756)	2.232.244
Årets resultat	0	457.380	457.380
Egenkapital ultimo	10.000.000	(7.310.376)	2.689.624

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	484.935	485.755
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>(287.000)</u>
	<u>484.935</u>	<u>198.755</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.942	1.747
Renteomkostninger i øvrigt	<u>985.277</u>	<u>1.084.952</u>
	<u>990.219</u>	<u>1.086.699</u>
		<u>Grunde og bygninger</u>
		<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		41.391.826
Tilgange		<u>15.222.238</u>
Kostpris ultimo		<u>56.614.064</u>
Af- og nedskrivninger primo		(4.852.782)
Årets afskrivninger		<u>(484.935)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(5.337.717)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>51.276.347</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	550.000	550.000	31.227.383	29.027.383
	550.000	550.000	31.227.383	29.027.383
			2018	2017
			kr.	kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			532.858	594.771
Anden gæld i øvrigt			15.000.000	0
			15.532.858	594.771

Anden gæld i øvrigt med et beløb på 15 mio.kr. vedrører skyldig købesum for ejendommen, Industriholmen 61, Hvidovre. Gælden er i 2019 konverteret til langfristede forpligtelser i form af bankgæld og gæld til moderselskabet, A&M Sheikh ApS.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i sikringskonti med et bankindestående på 3 t.kr. pr. 31.12.2018.

Til sikkerhed for selskabets og Sheikh Ejendomme ApS' mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet transport i fremtidige lejerettigheder og provenu ved hel eller delvis salg af selskabets ene ejendom.

Til sikkerhed for selskabets, Sheikh Ejendomme ApS og Sheikh Ejendomme II ApS' mellemværende med pengeinstitut er desuden deponeret ejerpartebrev nom. 103.000 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.276 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver, samt gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdier og brugstider revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.