

# **K/S HOVEDGADEN 40A, JÆGERSPRIS**

Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/04/2020**

---

**Brian I. Petersen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S HOVEDGADEN 40A, JÆGERSPRIS  
Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

e-mailadresse: mail@connla.dk

CVR-nr: 29446563

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Hermodsvej 5A, st. th.  
8230 Åbyhøj  
DK Danmark  
CVR-nr: 33160364  
P-enhed: 1016330201

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 for K/S Hovedgaden 40A, Jægerspris.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup, den 27/03/2020

## Bestyrelse

Bo John Buchholzer

Mads Bomann Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Hovedgaden 40 A, Jægerspris

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Hovedgaden 40A, Jægerspris for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 27/03/2020

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende. Årets resultat er væsentligt påvirket af, at der i 2019 fra lejer i selskabets ejendom er modtaget varsling om nedsættelse af husleje til markedsleje. Der forventes enighed om, at huslejen skal nedsættes i et vist omfang. Ud fra et forsigtighedsprincip er det vurderet ud fra en skønsforretning at lejen nedsættes. Det er dog uklart endnu om dette sker med det fulde beløb og over fire år. Betraget ud fra det værst tænkelige scenarie har det medført, at værdien af selskabets ejendom er valgt nedskrevet med t.kr. 4.091.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov.

## Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er som tilgodehavende medregnet ej indbetalt stamkapital medtaget under egenkapitalen. I tidligere år er der foretaget fast betaling af opkrævninger, men under hensyntagen til usikkerhed om indbetalinger kan forøges, som omtalt under oplysning om usikkerhed om going concern, vurderes der at være usikkerhed om værdiansættelsen af andre tilgodehavender, i alt t.kr. 2.970.

## Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er i regnskabsåret modtaget varsling om nedsættelse af husleje til markedsleje. Dette vil medføre, at selskabet ikke i nødvendigt omfang vil kunne klare selskabets forpligtelser i form af rentebetaling og afdrag på gæld. Ledelsen vil igangsætte initiativer til løsning heraf i form af undersøgelse af muligheden for ekstraordinære indbetalinger fra kommanditister og genforhandling af lånebetingelser med långivere. Ovenstående bevirker en væsentlig usikkerhed om going concern.

# Anvendt regnskabspraksis

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

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

## Resultatopgørelse

### Omsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og administrationsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af langfristet gæld.

### Skat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indregnes i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Hverken forskydninger i udskudt skat eller årets indkomstskatter indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid og restværdier:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 17 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		956.440	944.442
Eksterne omkostninger .....		-210.276	-109.081
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>746.164</b>	<b>835.361</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.150.518	-59.798
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-3.404.354</b>	<b>775.563</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-536.303	-597.504
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-3.940.657</b>	<b>178.059</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-3.940.657</b>	<b>178.059</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-3.940.657	178.059
<b>I alt .....</b>		<b>-3.940.657</b>	<b>178.059</b>
Særlige poster fra resultatopgørelsen .....	Note 1		

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		5.039.684	9.190.202
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.039.684</b>	<b>9.190.202</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.039.684</b>	<b>9.190.202</b>
Andre tilgodehavender .....	2	2.969.966	3.389.966
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.969.966</b>	<b>3.389.966</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.969.966</b>	<b>3.389.966</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.009.650</b>	<b>12.580.168</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		8.000.000	8.000.000
Overført resultat .....		-9.368.599	-5.427.942
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.368.599</b>	<b>2.572.058</b>
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		1.105.239	1.265.233
Kreditinstitutter i øvrigt .....		6.879.044	7.153.610
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.984.283</b>	<b>8.418.843</b>
Gæld til banker .....		485.130	725.975
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		166.631	157.691
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		274.566	261.257
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		467.639	444.344
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.393.966</b>	<b>1.589.267</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.378.249</b>	<b>10.008.110</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.009.650</b>	<b>12.580.168</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	8.000.000	-5.427.942	2.572.058
Årets resultat .....	0	-3.940.657	-3.940.657
Egenkapital, ultimo .....	8.000.000	-9.368.599	-1.368.599

# Noter

## 1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Nedskrivninger på anlægsaktiver .....	4.090.720	0

Der er i regnskabsåret modtaget varslings om nedsættelse af husleje til markedsleje. Der forventes enighed om, at huslejen skal nedsættes i et vist omfang. Ud fra et forsigtighedsprincip er det vurderet ud fra en skønsforretning at lejen nedsættes. Det er dog uklart endnu om dette sker med det fulde beløb og over fire år. Betragtet ud fra det værste tænkelige scenarie har det medført, at værdien af selskabets ejendom er valgt nedskrevet med t.kr. 4.091. Beløbet indgår i regnskabsposten Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver".

## 2. Andre tilgodehavender

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilgodehavender hos kommanditister primo	3.389.966	4.089.966
Indbetalt i året	-420.000	-700.000
	<u>2.969.966</u>	<u>3.389.966</u>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For indeværende år forventes indbetalt t.kr. 420, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden udover 1 år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 6.025 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 56.

## 4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Der er som tilgodehavende medregnet ej indbetalt stamkapital medtaget under egenkapitalen. I tidligere år er der foretaget fast betaling af opkrævninger, men under hensyntagen til usikkerhed om indbetalinger kan forøges, som omtalt under oplysning om usikkerhed om going concern, vurderes der at være usikkerhed om værdiansættelsen af andre tilgodehavender, i alt t.kr. 2.970.

## 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er i regnskabsåret modtaget varslings om nedsættelse af husleje til markedsleje. Dette vil medføre, at selskabet ikke i nødvendigt omfang vil kunne klare selskabets forpligtelser i form af rentebetaling og afdrag på gæld. Ledelsen vil igangsætte initiativer til løsning heraf i form af undersøgelse af muligheden for ekstraordinære indbetalinger fra kommanditister og genforhandling af lånebetingelser med långivere. Ovenstående bevirker en væsentlig usikkerhed om going concern.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et regnskabsår eller i alt t.kr. 101.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantebrev t.kr. 30. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 5.040.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 7.154 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 9.300. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 5.040.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 485 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 3.100 og oprykkende panteret i foranstående ejerpantebrev t.kr. 9.300. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 5.040.

Til sikkerhed for anden gæld i form af pantebrevsgæld t.kr. 1.328 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 2.715. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 5.040.

Selskabet har givet transport i husleje fra lejer.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0