

K/S Estate DK 1

Ewaldsgade 7, 2200 København N

CVR-nr. 30 61 68 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. maj 2019

Thomas Borg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Estate DK 1.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2019

Bestyrelse

Christian Hemmingsen
formand

Tim Kehling Pedersen

Birger Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Estate DK 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Estate DK 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets likviditet er anstrengt og vil kræve indbetaling af yderligere stamkapital fra kommanditisterne. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 2 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 74.125.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 16. maj 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Estate DK 1 Ewaldsgade 7 2200 København N CVR-nr.: 30 61 68 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 7. maj 2007 Hjemsted: København
Bestyrelse	Christian Hemmingsen, formand Tim Kehling Pedersen Birger Christensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende: Dalvænget, Assens, Lundborgvej, Viborg, Sct. Jørgen Gade, Sønderborg, Silkeborgvej, Herning samt Werner Larsens Vej, Maribo.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 3.538.020, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 18.713.204.

Kapitalberedskabet

Selskabets likviditet fra driften samt investorindskud har i 2018 været tilstrækkelig til at dække selskabets gældsforpligtelser. Selskabets afdragsfrihed på flere 1. prioritetslån udløb i 2018, hvorfor der i 2019 vil være øget behov for investorindskud for at dække de yderligere afdrag. Ledelsen og administrator arbejder aktivt på genudleje et af lejemålene samt forlænge en eksisterende lejekontrakt, og forventer herefter at kunne forhandle med 1. prioritetslånshaver omkring afdragsfrihed og/eller forlængelse af afdragsperioden.

Det er ledelsen og administrators forventning, at det vil være muligt at indgå aftale med 1. prioritetslånshaver omkring afdragsvilkårene og at investorerne er i stand til at indbetale den krævede yderligere stamkapital til at kunne dække de yderligere afdrag. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i intervallet 6,5 % til 7,30 % (7,15% i 2017).

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
	kr.	kr.
Nettoomsætning	5.304.261	5.885.491
Andre eksterne omkostninger	-264.981	-443.161
Bruttoresultat	5.039.280	5.442.330
Finansielle indtægter	1.647	27.750
Finansielle omkostninger	-1.502.907	-1.567.738
Årets resultat	3.538.020	3.902.342
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.538.020	3.902.342
	3.538.020	3.902.342

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	74.125.000	74.125.000
Materielle anlægsaktiver		74.125.000	74.125.000
Anlægsaktiver i alt		74.125.000	74.125.000
Andre tilgodehavender		73.970	16.976
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		150.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		425.741	23.955
Tilgodehavender		649.711	50.931
Likvide beholdninger		1.206.408	1.117.843
Omsætningsaktiver i alt		1.856.119	1.168.774
Aktiver i alt		75.981.119	75.293.774

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Selskabskapital		13.175.000	12.275.000
Overført resultat		5.538.204	2.000.184
Egenkapital	3	18.713.204	14.275.184
Banker		5.732.000	7.882.000
Gæld til realkreditinstitutter		41.241.304	45.183.528
Deposita		1.331.797	1.341.162
Langfristede gældsforpligtelser	4	48.305.101	54.406.690
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	7.830.705	5.941.123
Anden gæld		1.132.109	670.777
Kortfristede gældsforpligtelser		8.962.814	6.611.900
Gældsforpligtelser i alt		57.267.915	61.018.590
Passiver i alt		75.981.119	75.293.774
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	12.275.000	2.000.184	14.275.184
Årets investorindskud	900.000	0	900.000
Årets resultat	0	3.538.020	3.538.020
Egenkapital 31. december	13.175.000	5.538.204	18.713.204

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet fra driften samt investorindskud har i 2018 været tilstrækkelig til at dække selskabets gældsforpligtelser. Selskabets afdragsfrihed på flere 1. prioritetslån udløb i 2018, hvorfor der i 2019 vil være øget behov for investorindskud for at dække de yderligere afdrag. Ledelsen og administrator arbejder aktivt på genudleje et af lejemålene samt forlænge en eksisterende lejekontrakt, og forventer herefter at kunne forhandle med 1. prioritetslånshaver omkring afdragsfrihed og/eller forlængelse af afdragsperioden.

Det er ledelsen og administrators forventning, at det vil være muligt at indgå aftale med 1. prioritetslånshaver omkring afdragsvilkårene og at investorerne er i stand til at indbetale den krævede yderligere stamkapital til at kunne dække de yderligere afdrag. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	92.364.819
Kostpris 31. december	92.364.819
Værdireguleringer 1. januar	-18.239.819
Værdireguleringer 31. december	-18.239.819
Regnskabsmæssig værdi 31. december	74.125.000

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % til 7,30 % (7,15 % i 2017).

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. - 4.213 og t.kr. 4.886.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 55.000 fordelt på 100 kommanditanparter á t.kr. 550. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 41.825.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	10.482.000	8.532.000	2.800.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	48.524.651	46.272.009	5.030.705	24.773.094
Deposita	1.341.162	1.331.797	0	0
	60.347.813	56.135.806	7.830.705	24.773.094

5 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en administrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Den årlige omkostning udgør t.kr. 127.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 46.272, er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 74.125. Tillige er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, t.kr. 8.532, er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 74.125.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Silkeborgvej 82A og 82B samt Ejerforeningen Lundborgvej 4 er der tinglyst pant på hhv. t.kr. 25 og t.kr. 40.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Estate DK 1 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraxis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.