

K/S Estate DK 1

Ewaldsgade 7, 2200 København N

CVR-nr. 30 61 68 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2021

Thomas Borg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og 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.

København, den 26. april 2021

Bestyrelse

Christian Hemmingsen
Formand

Erling Brodersen

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

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. 47.700.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. april 2021

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 2020 Stiftet: 7. maj 2007 Hjemsted: København
Bestyrelse	Christian Hemmingsen, formand Erling Brodersen 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: Lundborgvej, Viborg, Sct. Jørgen Gade, Sønderborg, Silkeborgvej, Herning samt Werner Larsens Vej, Maribo.

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 fremtidigeafkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i intervallet 7,00 %til 8,50 %.

Selskabet er part i en tvist med den tidligere lejer på Silkeborgvej i Herning, der er fraflyttet lejermålet og har nedlagt påstand om erstatning på t.kr. 3.422. Ledelsen har nedlagt påstand om frifindelse og forventer at modtage betaling af tilgodehavende leje pr. 31. december 2020 på netto t.kr. 675 ekskl. moms.

Kapitalberedskabet

Selskabets likviditet fra driften, salg af ejendommen på Dalvænget i Assens samt investorindskud har i 2020 været tilstrækkelig til at dække selskabets gældsforpligtelser. Der vil i 2021 fortsat være behov for investorindskud for at dække afdrag på prioritetsgælden.

Ledelsen og administrator arbejder aktivt på genudlejning og forlængelse af lejekontrakter. Der forventes herefter at kunne forhandles med 1. prioritetsghaver omkring afdragsfrihed og/eller forlængelse af afdragsperioden.

Det er ledelsen og administrators forventning, at det vil være muligt at indgå aftale med 1. prioritetsghaver 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 12.809.068, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 12.202.854.

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	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		5.182.854	5.293.509
Andre eksterne omkostninger		-1.119.060	-332.463
Bruttoresultat		4.063.794	4.961.046
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-15.878.610	-2.963.000
Resultat før finansielle poster		-11.814.816	1.998.046
Finansielle indtægter		1.021	0
Finansielle omkostninger		-995.273	-1.174.328
Årets resultat		-12.809.068	823.718
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-12.809.068	823.718
		-12.809.068	823.718

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	47.700.000	70.800.000
Materielle anlægsaktiver		47.700.000	70.800.000
Anlægsaktiver i alt		47.700.000	70.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.590.041	0
Andre tilgodehavender		259.933	65.070
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		546.750	395.550
Periodeafgrænsningsposter		184.274	361.455
Tilgodehavender		2.580.998	822.075
Likvide beholdninger		658.138	113.188
Omsætningsaktiver i alt		3.239.136	935.263
Aktiver i alt		50.939.136	71.735.263

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Selskabskapital		18.650.000	15.150.000
Overført resultat		-6.447.146	6.361.922
Egenkapital	4	12.202.854	21.511.922
Banker		0	2.887.780
Gæld til realkreditinstitutter		25.493.743	36.747.845
Deposita		1.331.797	1.331.797
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.825.540	40.967.422
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	8.961.692	8.343.446
Anden gæld		2.949.050	912.473
Kortfristede gældsforpligtelser		11.910.742	9.255.919
Gældsforpligtelser i alt		38.736.282	50.223.341
Passiver i alt		50.939.136	71.735.263
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	15.150.000	6.361.922	21.511.922
Årets investorindskud	3.500.000	0	3.500.000
Årets resultat	0	-12.809.068	-12.809.068
Egenkapital 31. december	18.650.000	-6.447.146	12.202.854

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet fra driften, salg af ejendommen på Dalvænget i Assens samt investorindskud har i 2020 været tilstrækkelig til at dække selskabets gældsforpligtelser. Der vil i 2021 fortsat være behov for investorindskud for at dække afdrag på prioritetsgælden.

Ledelsen og administrator arbejder aktivt på genudlejning og forlængelse af lejekontrakter. Der forventes herefter at kunne forhandles med 1. prioritetsghaver omkring afdragsfrihed og/eller forlængelse af afdragsperioden.

Det er ledelsen og administrators forventning, at det vil være muligt at indgå aftale med 1. prioritetsghaver 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.

	2020 kr.	2019 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-14.600.000	-2.963.000
Salg af investeringsejendomme	-1.278.610	0
	-15.878.610	-2.963.000
Værdiregulering investeringsejendomme		
	-15.878.610	-2.963.000

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	92.002.819
Afgang i årets løb	-7.750.000
Kostpris 31. december	<u>84.252.819</u>
Værdireguleringer 1. januar	-21.202.819
Årets værdireguleringer	-14.600.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-750.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-36.552.819</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>47.700.000</u></u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,00 % til 8,50% (6,50% til 9,00% i 2018).

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. -2.700 og t.kr. 3.000.

Noter

4 Egenkapital

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 55.000 fordelt på 100 kommanditanparter á t.kr. 550. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 31.350.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	5.787.780	4.397.914	4.397.914	0
Gæld til realkreditinstitutter	42.191.291	30.057.521	4.563.778	11.829.865
Deposita	1.331.797	1.331.797	0	0
	49.310.868	35.787.232	8.961.692	11.829.865

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Den årlige omkostning udgør t.kr. 134.

Selskabet er part i en tvist med den tidligere lejer på Silkeborgvej i Herning, der er fraflyttet lejemålet og har nedlagt påstand om erstatning på t.kr. 3.422. Ledelsen har nedlagt påstand om frifindelse og forventer at modtage betaling af tilgodehavende leje pr. 31. december 2020 på netto t.kr. 675 ekskl. moms.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 30.058, er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 47.700. Tillige er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, t.kr. 4.398, er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 47.700.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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.