

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

K/S Strandvejen 195-199

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 31 36 31 79

Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8/2 2021

Dirigent
Kristine Zeest Leth

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning samt påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31/12 2020	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Strandvejen 195-199

Toldbodgade 36 A

1253 København K

CVR-nr.: 31 36 31 79

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lars Leo Thylander (formand)

Gustav Zeest Leth (næstformand)

Adam Nederby Falbert

Carsten Viggo Bæk

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. Nr. 17 qf, beliggende Strandvejen 195-199, 2900 Hellerup.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2020.

Der er sket væsentlige ændringer i selskabets vurdering og regnskabsmæssige skøn af afkastgrad på selskabets investeringsejendom, hvilket giver ændring i aktiviteter og økonomiske forhold i 2020.

Selskabets vurdering af afkastgrad på investeringsejendomme følger aktuelt markedsniveau.

Dette er at betragte, som en væsentlig ændring i selskabets aktivitet og økonomiske forhold.

Grundet ændring af selskabets regnskabsmæssige skøn af ny afkastgrad, påvirkets årets resultat positivt med kr. 5.400.000 før skat. Der henvises til note 6 herom.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten 2020 for K/S Strandvejen 195-199. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 8. februar 2021

Bestyrelsen

Lars Leo Thylander
(formand)

Gustav Zeest Leth
(næstformand)

Adam Nederby Falbert

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Strandvejen 195-199

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strandvejen 195-199 for regnskabsåret 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 regnskabsbrugerne 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.

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.

Rødovre, den 8. februar 2021

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning modregnet direkte omkostninger samt andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabsskat er ikke afsat i årsrapporten, idet skatten af kommanditselskabets resultat pålignes og opkræves hos de enkelte kommanditister.

Udskudt skat indregnes alene hos de enkelte kommanditister. Der er således ikke hensat til udskudt skat på ejendomsopskrivning, øvrige forskelle på anlægsaktiver samt ikke skattemæssig fratrukne låneomkostninger i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 4% og 6%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.051.256	1.052.531
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>5.400.000</u>	<u>0</u>
		6.451.256	1.052.531
	Udgifter		
2	Personaleomkostninger	0	0
3	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	6.451.256	1.052.531
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-105.162</u>	<u>-109.456</u>
	Årets resultat	<u><u>6.346.094</u></u>	<u><u>943.075</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	5.346.094	343.075
	Ekstraordinært udbytte	0	600.000
	Udbytte	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>6.346.094</u></u>	<u><u>943.075</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>23.400.000</u>	<u>18.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.400.000</u>	<u>18.000.000</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>23.400.000</u>	<u>18.000.000</u>
Bankindestående	<u>1.035.980</u>	<u>260.413</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>1.035.980</u>	<u>260.413</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.035.980</u>	<u>260.413</u>
Aktiver i alt	<u><u>24.435.980</u></u>	<u><u>18.260.413</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Grundkapital	2.000
	Overført til næste år	13.203.327
	Afsat udbytte	1.000.000
	Egenkapital i alt	14.205.327
	Prioritetsgæld	9.456.167
	Modtagne forudbetalinger fra kunder, langfristet	154.134
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.610.301
4	Kortfristet del af langfristet gæld	315.000
	Anden gæld	305.352
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	620.352
	Gældsforpligtelser i alt	10.230.653
	Passiver i alt	24.435.980
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	
6	Særlige poster	

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	5.400.000	0
	<u>5.400.000</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Antal gennemsnitlige ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings- ejendom
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020		11.577.056
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2020		<u>11.577.056</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020		6.422.944
Årets opskrivning		5.400.000
Årets nedskrivning		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020		<u>11.822.944</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2020		0
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2020		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2020		<u>23.400.000</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 4,50 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 22.167.932 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -1.232.068 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 24.777.017 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.377.017 kr.. Ejendommene består af erhvervslejemål.

31/12 2020 31/12 2019
kr. kr.

4	Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Prioritetsgæld	9.771.167	315.000	9.456.167	8.196.167
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	154.134	0	154.134	154.134
		<u>9.925.301</u>	<u>315.000</u>	<u>9.610.301</u>	<u>8.350.301</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kommanditselskabets engagement med realkreditinstitutter er deponeret realkreditpantebreve på nom. kr. 2.800.000 og nom. kr. 9.066.000 med pant i selskabets ejendom.

Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end de ovenfor nævnte, og dem der fremgår af årsrapporten.

6 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsberetning er årets resultat påvirket positivt grundet ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering afkastningsgrad af selskabets investeringsejendom. Fra og med 2020 anvendes et afkastkrav på 4,50% ved værdiansættelse af investeringsejendommen. Investeringsejendommen har primær beliggenhed i Hellerup.

Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret for året før ved ændring af regnskabsmæssige skøn og vurdering.

	2020
	kr.
Indtægter	
Resultat før finansiering	<u>5.400.000</u>
Investeringssteringsejendom pr. 31/12 2019	18.000.000
Til- og afgang i 2020	<u>0</u>
	18.000.000
Ændring af afkastningsgrad 2020	<u>5.400.000</u>
Investeringssteringsejendom pr. 31/12 2020	<u>23.400.000</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Leo Thylander (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-445139426425

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-02-10 14:30:49Z

NEM ID 

Carsten Viggo Bæk (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-889670977109

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-02-11 08:36:09Z

NEM ID 

Gustav Zeest Leth (CPR valideret)

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-425752301611

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-02-12 14:31:20Z

NEM ID 

Adam Nederby Falbert (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-832775152806

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-02-18 15:49:11Z

NEM ID 

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-02-18 15:57:13Z

NEM ID 

Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-02-18 18:55:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8G1FM-CNEEP-KSJOL-LTBKL-1070D-7BZG3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>