
***K/S Banegårdspladsen 10,
Næstved***

c/o Niels K. Thygesen, Gyvelbakken 7, 3460
Birkerød

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 33 49 36 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2020

Kasper Thygesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. juni 2020

Direktion

Komplementarselskabet
Banegårdspladsen 10, Næstved
ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Banegårdspladsen 10, Næstved

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hillerød, den 18. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Banegårdspladsen 10, Næstved
c/o Niels K. Thygesen
Gyvelbakken 7
3460 Birkerød

CVR-nr.: 33 49 36 65
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 12. januar 2011
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Komplementar

Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS
c/o Niels K. Thygesen
Gyvelbakken 7
3460 Birkerød

Direktion i komplementarselskabet

Kasper Damsgaard Thygesen

Direktion

Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Nettoomsætning		521.224	553.886
Andre driftsindtægter		0	276.620
Andre eksterne omkostninger		-183.866	-292.001
Bruttoresultat		337.358	538.505
Finansielle omkostninger	4	-158.986	-161.246
Resultat før skat		178.372	377.259
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		178.372	377.259

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		178.372	377.259
		178.372	377.259

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	5	7.300.000	7.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		7.300.000	7.300.000
Anlægsaktiver		7.300.000	7.300.000
Andre tilgodehavender		16.359	71.409
Periodeafgrænsningsposter		8.631	8.459
Tilgodehavender		24.990	79.868
Likvide beholdninger		92.046	65.361
Omsætningsaktiver		117.036	145.229
Aktiver		7.417.036	7.445.229

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kommanditkapital		1.000	1.000
Ikke indbetalt kommanditkapital		-1.000	-1.000
Overført resultat		933.963	755.591
Egenkapital		933.963	755.591
Anden gæld		6.337.186	6.453.186
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.337.186	6.453.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.253	35.434
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.080	107.313
Anden gæld	6	64.554	93.705
Kortfristede gældsforpligtelser		145.887	236.452
Gældsforpligtelser		6.483.073	6.689.638
Passiver		7.417.036	7.445.229
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Hovedaktivitet	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- kapital DKK	Ikke indbetalt kommandit- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-1.000	755.591	755.591
Årets resultat	0	0	178.372	178.372
Egenkapital 31. december	1.000	-1.000	933.963	933.963

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets ejendom er en udlejningsejendom med 3 individuelle lejemål, som henvender sig til Fast Food og Take Away restauranter.

Før Covid-19 udbruddet var 2 af lejemålene udlejet, og der har været forhandlinger med en potentiel ny lejer om det ledige lejemål. Parterne er grundlæggende enige om vilkårene for lejemålet, men på grund af Covid-19 udbruddet er der endnu ikke indgået lejekontrakt.

Selskabet er påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, eftersom den ene lejer ikke har overholdt sine betalingsforpligtelser i henhold til lejekontrakten. Lejer søger om støtte fra de økonomiske hjælpepakker til erhvervslivet. Selskabet har udarbejdet budgetter, der viser, at likviditeten som minimum er tilstrækkelig frem 31. december 2020, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Der er en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets omsætning og indtjening i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020.

3 Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i investering samt udlejning af fast ejendom.

4 Finansielle omkostninger

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.766	2.850
Andre finansielle omkostninger	<u>156.220</u>	<u>158.396</u>
	<u>158.986</u>	<u>161.246</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	8.542.810
Kostpris 31. december	8.542.810
Værdireguleringer 1. januar	-1.242.810
Værdireguleringer 31. december	-1.242.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.300.000	7.300.000
Tomgangsleje i % af lejeindtægterne	21%	13%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,3%	8,5%
Diskonteringsrente	7%	7%

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	5.373.222	5.373.222
Mellem 1 og 5 år	963.964	1.079.964
Langfristet del	<u>6.337.186</u>	<u>6.453.186</u>
Øvrig kortfristet gæld	64.554	93.705
	<u>6.401.740</u>	<u>6.546.891</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for långivere:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.800, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	7.300.000	7.300.000
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold og øvrig administration mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medregner resultatet af kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser i forhold til kommanditistens ejerandel.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætning-

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for ejendommen opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.