

Årsrapport for 2018

**Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9
c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K.
CVR-nr. 34 45 07 57**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 2019

Dirigent: Nicolai Giødesen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 1. januar 2018 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditistselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditistselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juni 2019

Bestyrelse:

Nicolai Giødesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ejerne i Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9

Vi har opstillet årsregnskabet for Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling heraf, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. juni 2019

Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet: Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9
c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K.

CVR-nr.: 34 45 07 57
Stiftet: 1. januar 2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse: Nicolai Giødesen

Revision: Hartzberg+
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe, drive og videresælge lejligheder i ejendommen matr.nr. 1040 og 6 a Emdrup og i anden forbindelse dermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et resultat på kr. -33.818, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. -57.197

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse 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, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af beboelseslejemål. Huslejeindtægten indregnes på forfaldstidspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

vedligeholdelse, tab på debitorer mv. Indvendig og udvendig vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Da det er hensigten at opretholde ejendommens værdi gennem

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger optages til kostpris. Der afskrives ikke jf. afsnittet "andre eksterne omkostninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note		2017 i 1.000 kr.
BRUTTORESULTAT	-8.973	-64
Andre finansielle omkostninger	<u>-24.845</u>	<u>-28</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-33.818</u></u>	<u><u>-91</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>-33.818</u>	<u>-91</u>
DISPONERET I ALT	<u><u>-33.818</u></u>	<u><u>-91</u></u>

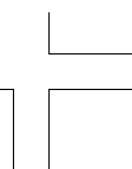
Penneo dokumentnøgle: CSWPJ-OZZFY-Q1D7U-4T2NI-3VKUH-5G52N

Balance pr. 31. december 2018

AKTIVER

Note		2017 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
1	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	1.979.777
		1.056
		1.979.777
	Anlægsaktiver i alt	1.979.777
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender	1.000
		1
		1.000
	Omsætningsaktiver i alt	1.000
	AKTIVER I ALT	1.980.777
		1.057

Penneo dokumentnøgle: CSWPJ-OZZFY-Q1D7U-4T2NI-3VKUH-5G52N

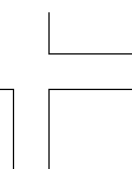


Balance pr. 31. december 2018

PASSIVER

Note		2017 i 1.000 kr.
2	KAPITALKONTO	
	Overført resultat	-57.197
		<u>-962</u>
	Egenkapital i alt	<u>-962</u>
3	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
	Realkreditinstitutter	1.235.696
	Anden gæld	509.879
		<u>1.745.575</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.733</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
3	Kortfristet del af langfristet gæld	2.500
	Gæld til pengeinstitutter	103.825
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	116.359
	Anden gæld	60.965
		<u>292.399</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>286</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.980.777</u>
4	Eventualforpligtelser	

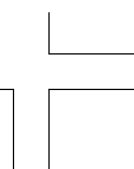
Penneo dokumentnøgle: CSWPJ-OZZFY-Q1D7U-4T2NI-3VKUH-5G52N



Noter

		Grunde og bygninger
1	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2018	1.055.898
	Tilgang i året	923.879
	Afgang i året	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. december 2018	 <u>1.979.777</u>
	 Opskrivninger pr. 1. januar 2018	 <u>0</u>
	Opskrivninger pr. 31. december 2018	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2018	 <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2018	<u>0</u>
	 Bogført værdi pr. 31. december 2018	 <u>1.979.777</u>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2017	 <u>1.430.000</u>

Penneo dokumentnøgle: CSWPJ-OZZFY-Q1D7U-4T2NI-3VKUH-SG52N



Noter

2 KAPITALKONTO	Emdrupvej 12- 20/ Teglstrup- vej 3-9 ApS	Nicolai Giødesen	Vivian Koch	I alt
Saldo pr. 1. januar 2018	0	-538.379	-423.879	-962.258
Hævet/indskudt i året	0	515.000	423.879	938.879
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-33.818</u>	<u>0</u>	<u>-33.818</u>
	<u>0</u>	<u>-57.197</u>	<u>0</u>	<u>-57.197</u>
Ejerandel i %	<u>35</u>	<u>65</u>	<u>0</u>	<u>100</u>

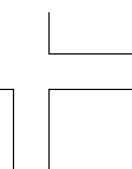
Noter

3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.12.2018 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2017 i 1.000 kr.
Ejerforeningen	509.879	0	0	510
Realkreditinstitutter	<u>1.235.696</u>	<u>2.500</u>	<u>0</u>	<u>1.241</u>
	<u>1.745.575</u>	<u>2.500</u>	<u>0</u>	<u>1.751</u>

GÆLD TIL EJERFORENINGEN

Andel af vedligeholdelsesprojekt, tag			<u>509.879</u>	<u>510</u>
			<u>509.879</u>	<u>510</u>



Noter

4 EVENTUALFORPLIGTELSER

Til sikkerhed for selskabets mellemværende er indlagt ejerpantebrev nom. kr. 10.000.000 tinglyst 20. marts 1989.

PENNEO

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

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

Christian Nicolai Gjødesen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-166525597611

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-06-11 13:51:35Z

NEM ID 

Hans Peter Hartzberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: CVR:17250981-RID:31001979

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-06-11 14:00:26Z

NEM ID 

Christian Nicolai Gjødesen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-166525597611

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-06-11 14:03:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CSWPJ-OZZFY-Q1D7U-4TZNI-3VKUH-5G52N

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>