

# K/S MARSVEJ 25, RANDERS

Skolevænget 13  
2770 Kastrup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**21/06/2018**

---

**Jørgen Rasmussen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S MARSVEJ 25, RANDERS  
Skolevænget 13  
2770 Kastrup

CVR-nr: 10012112  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
Havdrupvej 24  
2700 Brønshøj  
DK Danmark  
CVR-nr: 36709030  
P-enhed: 1020305114

# Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. januar - 31. december 2017 for K/S Marsvej 25, Randers.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling ved regnskabsårets udgang samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter i regnskabsåret. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 21/06/2018

## Direktion

Jørgen Rasmussen  
Administrator

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i K/S Marsvej 25, Randers

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Marsvej 25, Randers for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, 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, 21/06/2018

Claus Christensen , mne15283  
Registreret revisor  
Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
CVR: 36709030

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendom Marsvej 25, Randers.

## Indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,75.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt med kr. 271.004, og selskabets aktiver udgør kr. 8.710.021 ultimo året. Der forventes fortsat et positivt resultat for det kommende år, således at selskabet egenkapital vil blive positiv igen, inden for en kort årrække. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, der kan påvirke årets resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

For året har selskabet valgt at sammendrage regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger, og viser derfor kun årets bruttoresultat. Årsrapporten er ellers aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Nettoomsætningen består af huslejeindtægt.

Ejendomsomkostninger består af reparation og vedligeholdelse samt driftsomkostninger i ledighedsperiode.

Administrationsomkostninger består af honorar til revisor, mægler og kontorhold.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle omkostninger består af renteudgifter af realkreditgæld og pengeinstitut samt renter af mellemværende med komplementarselskab. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en

forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Ejendommen er optaget til markedsværdi. Den løbende regulering i forhold til anskaffelsessummen føres over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for obligationslån svarer amortiseret kostpris. Finansiell kontrakt, der er indgået til sikring af fast rente, måles til dagsværdi.

Dagsværdireguleringen indregnes som regnskabsmæssig sikring direkte på egenkapitalen. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skat**

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>762.589</b>	<b>685.383</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>762.589</b>	<b>685.383</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-491.585	-524.182
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>271.004</b>	<b>161.201</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>271.004</b>	<b>161.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		271.004	161.201
<b>I alt .....</b>		<b>271.004</b>	<b>161.201</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsjendomme .....		8.675.000	8.675.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>8.675.000</b>	<b>8.675.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.675.000</b>	<b>8.675.000</b>
Andre tilgodehavender .....		25.567	39.947
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>25.567</b>	<b>39.947</b>
Likvide beholdninger .....		9.454	9.454
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>35.021</b>	<b>49.401</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.710.021</b>	<b>8.724.401</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		-765.138	-1.434.391
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-765.138</b>	<b>-1.434.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.867.744	6.243.854
Kreditinstitutter i øvrigt .....		1.201.436	1.457.969
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.069.180</b>	<b>7.701.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		374.102	362.566
Gæld til banker .....		1.642.109	1.681.050
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		223.406	224.123
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		166.362	189.230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.405.979</b>	<b>2.456.969</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.475.159</b>	<b>10.158.792</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.710.021</b>	<b>8.724.401</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
<b>Grund og bygning, investeringsejendom</b>	
Kostpris primo	10.633.139
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.633.139</b>
Værdiregulering primo	-1.958.139
Årets regulering	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-1.958.139</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.675.000</b>

Markedsværdien på selskabets fuldt udlejede forretningsejendom, beliggende Marsvej 25, 8900 Randers, er fastsat på grundlag af en ekstern vurdering ud fra et nettoafkast på 7,75% p.a.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne vurderingsmand bedømmelser af markedsniveauet.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel efter 2 år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	6.241.846	374.102	5.867.744	4.414.977
	<b>6.241.846</b>	<b>374.102</b>	<b>5.867.744</b>	<b>4.414.977</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev stort kr. 10 mio med pant i selskabets faste ejendom samt modtaget husleje garanti er stillet til sikkerhed for selskabets mellemværender med pengeinstitut.

Kreditforeningspantebreve stort kr. 7,33 mio med pant i selskabets faste ejendom er stillet til sikkerhed for kreditforeningsgæld. Der er indgået finansiel kontrakt med kreditforening, ultimo markedsværdirente kr. 1,46 mio i alt.

Der er tinglyst afgiftspantebrev kr. 2 mio, pantgæld til ejerforening t.kr. 25.