

K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/06/2021

Kim Risvad
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP Kostskolevej 5 2880 Bagsværd
	CVR-nr: 25807952 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Revisor	Registreret revisor Mette Storgaard Høffner Kostskolevej 5-7 2880 Bagsværd DK Danmark
	CVR-nr: 18897385 P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bagsværd, den 27/05/2021

Bestyrelse

Kim Risvad

Stig Christiansen

Jørgen Vieth

Jens Peter Sloth Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i K/S Industriparken II, Ballerup

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Industriparken II, Ballerup for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt 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 af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 27/05/2021

Mette Storgaard Høffner , mne11058

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 316.968. Årets resultat overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 24.056.092.

Der har i året været foretaget udlodninger til investorerne med i alt kr. 1.800.000.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Selskabets ejendom er efter årets udgang solgt med virkning fra 1. januar 2021. Som følge heraf er der sket udlodning på t.kr. 22.300. Selskabet forventes afviklet inden udgangen af 2021/primus 2022.

Herudover er der efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter m.v.

Lejeindtægter m.v. omfatter opkrævet leje m.v. ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til salgsværdi af ejendommen.

Finansielle poster

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

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsjendom

Ejendommen værdiansættes til salgsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	1	2.560.264	2.555.019
Ejendomsomkostninger	2	-75.951	-128.818
Administrationsomkostninger	3	-343.934	-213.998
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.740.000	567.000
Bruttoresultat		400.379	2.779.203
Resultat af ordinær primær drift		400.379	2.779.203
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-83.411	-90.026
Ordinært resultat før skat		316.968	2.689.177
Årets resultat		316.968	2.689.177
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		316.968	2.689.177
I alt		316.968	2.689.177

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		31.500.000	33.240.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	31.500.000	33.240.000
Anlægsaktiver i alt		31.500.000	33.240.000
Andre tilgodehavender		0	44.683
Periodeafgrænsningsposter		0	63.672
Tilgodehavender i alt		0	108.355
Likvide beholdninger		299.594	249.032
Omsætningsaktiver i alt		299.594	357.387
AKTIVER I ALT		31.799.594	33.597.387

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	6	7.929.899	7.929.899
Overført resultat		16.126.193	17.609.225
Egenkapital i alt		24.056.092	25.539.124
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.778.144
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	0	5.778.144
Gæld til realkreditinstitutter		5.778.144	509.871
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	1.965.358	1.770.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.743.502	2.280.119
Gældsforpligtelser i alt		7.743.502	8.058.263
PASSIVER I ALT		31.799.594	33.597.387

Noter

1. Nettoomsætning

	2020	2019
	kr.	t.kr.
Husleje incl. henlæggelser varmeregnskab mv.	2.389.969	2.388
Afregning fællesindtægter, E/F sidste år	170.295	167
	2.560.264	2.549

2. Ejendomsomkostninger

	2020	2019
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommen	75.217	22
Reparation af ovenlysvinduer	0	109
Afregning fællesregnskab tidl. år, vedr. forsikring	-2.461	-4
Gebyrer mv.	3.195	2
	75.951	129

3. Administrationsomkostninger

	2020	2019
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	35.400	35
Regnskabsmæssig assistance mv.	35.000	35
Økonomisk assistance	4.275	2
Advokathonorar	28.000	37
Assistance, generalforsamling	0	4
Anden konsulentassistance	240.000	75
Møder	1.259	5
Annoncer	0	21
	343.934	214

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	t.kr.
Renter, bank	3.623	2
Renter RD	74.357	82
Renter, E/F Industriparken	426	1
Renter tilknyttet selskab	5.005	5
	83.411	90

5. Materielle anlægsaktiver i alt

<i>Industriparken 22 C</i>	2020	2019
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2020	29.798.641	29.799
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2020	29.798.641	29.799
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2020	3.441.359	2.874
Årets regulering	-1.740.000	567
Saldo pr. 31. december 2020	1.701.359	3.441
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	31.500.000	33.240
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt		7,5%

Offentlig ejendomsvurdering 2020 kr. 21.900.000,
heraf grundværdi kr. 7.374.400.

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 17.600.000.
Den registrerede kapital udgør den kontante del af kommanditkapitalen.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2020	2019
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
RD, nom. 10.000.000	5.778.144	6.288
Prioritetsgæld, nominel	5.778.144	6.288
Prioritetsgæld	5.778.144	6.288
Heraf kortfristet gæld	-5.778.144	-510
Langfristet prioritetsgæld	0	5.778

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2020 kr.	2019 t.kr.
Mellemværende komplementar	128.973	128
Deposita	1.164.368	1.164
Momsafregning	316.576	331
Fællesregnskab 2020, til afregning	40.581	-
Varmeregnskab 2020, til afregning	41.744	33
Skyldig afregning tidl. år	122.699	-
Skyldig dækningsbidrag 2020	72.378	-
Afsat konsulenthonorar	0	55
Afsat regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Skyldig advokat	31.644	19
Skyldig vedligeholdelse	10.795	4
Skyldige udlæg	600	1
	1.965.358	1.770

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 10.000.000 i ejendommen.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 15.700.000 i ejendommen der kke længere anvendes.

Der er tinglyst pantebrev stort kr. 37.000 i ejendommen der ligger til sikkerhed for mellemværende med E/F Industriparken I-V.

11. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemregning med Industriparken II, 2000 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020 0
------------------------------	-----------