

K/S Darupvang 9, Roskilde
c/o Stagsted Properties, Flæsketorvet 68, 1., 1711 København V

CVR-nr. 30 07 76 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2021.

Christoffer Colding
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Darupvang 9, Roskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 14. april 2021

Bestyrelse

Ole Pii Johannessen

Thue Stagsted

Christoffer Colding

Komplementar

Komplementarselskabet Darupvang 9, Roskilde ApS

Christoffer Colding

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Darupvang 9, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Darupvang 9, Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 14. april 2021

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor
mne34372

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Darupvang 9, Roskilde c/o Stagsted Properties Flæsketorvet 68, 1. 1711 København V
	CVR-nr.: 30 07 76 95
	Stiftet: 22. november 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Pii Johannessen Thue Stagsted Christoffer Colding
Komplementar	Komplementarselskabet Darupvang 9, Roskilde ApS
Revision	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendommen beliggende: Darupvang 9, 4000 Roskilde, matr.nummer 2HB, Vestermarken, Roskilde Jorder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover har en ændring i omsætningen eller omkostningsbasen væsentlig betydning for værdien. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 551.738 kr. mod 67.373 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 750.152 kr. mod 309.218 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årsrapporten for K/S Darupvang 9, Roskilde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og andre omkostninger, som ikke betales af lejere. Omkostninger der betales af lejere indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme 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 "Ejendommens driftsomkostninger".

Investeringsjendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	551.738	67.373
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	350.000
2 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	851.738	417.373
3 Øvrige finansielle omkostninger	-101.586	-108.155
Årets resultat	750.152	309.218
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	152	9.218
Overføres til øvrige reserver	750.000	300.000
Disponeret i alt	750.152	309.218

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.250.000</u>	<u>8.950.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.250.000</u>	<u>8.950.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.250.000</u>	<u>8.950.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>5.363</u>	<u>10.385</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.363</u>	<u>10.385</u>
	Likvide beholdninger	<u>169.466</u>	<u>111.990</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>174.829</u>	<u>122.375</u>
	Aktiver i alt	<u>9.424.829</u>	<u>9.072.375</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	4.448.000	3.698.000
	Overført resultat	10.486	10.334
	Egenkapital i alt	4.458.486	3.708.334
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.435.320	3.667.075
7	Gæld til pengeinstitutter	179.155	526.239
8	Deposita	337.272	329.850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.951.747	4.523.164
	Kortfristet del af langfristet gæld	579.746	477.073
	Anden gæld	434.850	363.804
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.014.596	840.877
	Gældsforpligtelser i alt	4.966.343	5.364.041
	Passiver i alt	9.424.829	9.072.375

1 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	3.598.000	1.116	3.599.116
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.218	9.218
Vedtaget forhøjelse af stamkapital	300.000	0	300.000
Udbetalt del af stamkapitalen	-200.000	0	-200.000
Egenkapital 1. januar 2020	3.698.000	10.334	3.708.334
Årets overførte overskud eller underskud	0	152	152
Vedtaget forhøjelse af stamkapital	750.000	0	750.000
	4.448.000	10.486	4.458.486

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december	9.250.000	
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	300.000	
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	

	2020	2019
--	------	------

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
--	---	---

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.482	9.284
Andre finansielle omkostninger	92.104	98.871
	101.586	108.155

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	9.671.232	9.671.232
Kostpris 31. december	9.671.232	9.671.232
Regulering til dagsværdi 1. januar	-721.232	-1.071.232
Årets regulering til dagsværdi	300.000	350.000
Regulering til dagsværdi 31. december	-421.232	-721.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.250.000	8.950.000

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 2020	7,25%
Afkastprocent 2019	7,25%
Afkastprocent 2018	7,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
7,00%	9.600	9.250	350
7,50%	8.950	9.250	-300

31/12 2020

31/12 2019

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	3.698.000	3.598.000
Vedtaget forhøjelse af stamkapital	750.000	300.000
Udbetalt del af stamkapitalen	0	-200.000
	4.448.000	3.698.000

Kommanditselskabets stamkapital udgør pr. 31. december 2020 alt 4.910.000, fordelt på 100 kommanditanparter á kr. 49.100. Der er pr. 31. december 2020 opkrævet kr. 3.698.000 af kommanditselskabets stamkapital. Der er på selskabets ordinære generalforsamling i forbindelse med vedtagelse af årsrapporten for år 2020 besluttet at forhøje stamkapitalen med yderligere kr. 750.000.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.667.075	3.891.343
Heraf forfalder inden for 1 år	-231.755	-224.268
	3.435.320	3.667.075
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.274.001	2.740.370
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	527.146	779.044
Heraf forfalder inden for 1 år	-347.991	-252.805
	179.155	526.239
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
8. Deposita		
Deposita i alt	337.272	329.850
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	337.272	329.850
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.667 t.kr., er der givet ejerpantebrev på 5.790 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.250 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 527 t.kr., er der givet ejerpantebreve på i alt 3.810 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.250

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.”

Thue Stagsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-045627830359

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-04-14 05:01:26Z

NEM ID 

Ole Pii Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-015035365586

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-04-14 06:09:48Z

NEM ID 

Christoffer Colding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059815610986

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-04-14 19:25:10Z

NEM ID 

Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 185.103.xxx.xxx

2021-04-14 19:29:53Z

NEM ID 

Christoffer Colding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-059815610986

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-04-14 19:34:52Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>