

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. april 2022

Bestyrelse

Ole Pii Johannessen

Thue Stagsted

Christoffer Colding

Komplementar

Komplementarselskabet Darupvang 9, Roskilde ApS

Christoffer Colding

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 virksomheden 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 27. april 2022

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

Virksomhedens 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 7.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 669.286 kr. mod 551.738 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 794.336 kr. mod 750.152 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 lejer. Omkostninger der betales af lejer 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 virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket 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 ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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	2021	2020
Bruttofortjeneste	669.286	551.738
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	300.000
2 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	869.286	851.738
3 Øvrige finansielle omkostninger	-74.950	-101.586
Årets resultat	794.336	750.152
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	152
Overføres til øvrige reserver	800.000	750.000
Disponeret fra overført resultat	-5.664	0
Disponeret i alt	794.336	750.152

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.450.000</u>	<u>9.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.450.000</u>	<u>9.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.450.000</u>	<u>9.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.755	5.363
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.246</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.001</u>	<u>5.363</u>
	Likvide beholdninger	<u>134.551</u>	<u>169.466</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>149.552</u>	<u>174.829</u>
	Aktiver i alt	<u>9.599.552</u>	<u>9.424.829</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	5.248.000	4.448.000
	Overført resultat	4.822	10.486
	Egenkapital i alt	5.252.822	4.458.486
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.202.988	3.435.320
7	Gæld til pengeinstitutter	0	179.155
8	Deposita	344.860	337.272
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.547.848	3.951.747
	Kortfristet del af langfristet gæld	413.313	579.746
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.246	0
	Anden gæld	373.323	434.850
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	798.882	1.014.596
	Gældsforpligtelser i alt	4.346.730	4.966.343
	Passiver i alt	9.599.552	9.424.829

1 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2021	4.448.000	10.486	4.458.486
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.664	-5.664
Vedtaget forhøjelse af stamkapital	800.000	0	800.000
	5.248.000	4.822	5.252.822

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december		9.450.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		200.000

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2021	2020

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	74.950	101.586
	74.950	101.586
	31/12 2021	31/12 2020

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	-421.232	-721.232
Årets regulering til dagsværdi	200.000	300.000
Regulering til dagsværdi 31. december	-221.232	-421.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.450.000	9.250.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Afkastprocent 2021	7,25%
Afkastprocent 2020	7,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,00%	9.800.000	9.450.000	350.000
7,50%	9.150.000	9.450.000	-300.000

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
--	-------------------	-------------------

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	4.448.000	3.698.000
Vedtaget forhøjelse af stamkapital	<u>800.000</u>	<u>750.000</u>
	<u>5.248.000</u>	<u>4.448.000</u>

Kommanditselskabets stamkapital udgør pr. 31. december 2021 alt 5.660.000, fordelt på 100 kommanditanparter á kr. 49.100.

Der er pr. 31. december 2021 opkrævet kr. 4.448.000 af kommanditselskabets stamkapital. Der er på selskabets ordinære generalforsamling i forbindelse med vedtagelse af årsrapporten for år 2021 besluttet at forhøje stamkapitalen med yderligere kr. 800.000.

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.436.544	3.667.075
Heraf forfalder inden for 1 år	-233.556	-231.755
	3.202.988	3.435.320
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.274.001	2.505.022
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	179.757	527.146
Heraf forfalder inden for 1 år	-179.757	-347.991
	0	179.155
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
8. Deposita		
Deposita i alt	344.860	337.272
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	344.860	337.272
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.437 t.kr., er der givet ejerpantebrev på 5.790 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.450 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 180 t.kr., er der givet ejerpantebreve på i alt 3.810 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.450

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.”

Thue Stagsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-045627830359

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-04-27 09:52:03 UTC

NEM ID 

Ole Pii Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-015035365586

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-04-27 13:48:33 UTC

NEM ID 

Christoffer Colding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059815610986

IP: 62.232.xxx.xxx

2022-05-01 05:14:37 UTC

NEM ID 

Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-05-01 07:12:48 UTC

NEM ID 

Christoffer Colding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-059815610986

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-01 07:29:54 UTC

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>