

## **K/S Malmparken, Ballerup**

Elleorevej 12  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 26446457

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Per Weber Kirk Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Malmparken, Ballerup  
Elleorevej 12  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 26446457

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Knud Brøchner  
Henrik Hasselbalch  
Per Weber Kirk Andersen  
Ole Reimer Meilstrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Malmparken, Ballerup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 05.03.2019

### Bestyrelse

Knud Brøchner

Henrik Hasselbalch

Per Weber Kirk Andersen

Ole Reimer Meilstrup

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Malmparken, Ballerup

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Malmparken, Ballerup for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 for 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. Fejlinformation 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 05.03.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16541

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendom, der er erhvervet den 15. juli 2002 og som er beliggende Malmparken 10, 2750 Ballerup.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 15.441 t.kr., hvilket er en forringelse i forhold til 2017 hvor resultatet udgjorde et overskud på 6.312 t.kr. Resultatet er påvirket af negativ værdiregulering af selskabets ejendom på 18.200 t.kr., som primært skyldes at der med lejer er aftalt en reduktion af den fremtidige leje.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 37.500 t.kr. Ved vurdereingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,92% p.a. (2017: 6% p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2018, ligesom der i 2019 budgetteres med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittede effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for ikke er et velfungerende marked.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.646.777	3.569.322
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(18.200.000)	3.400.000
Andre eksterne omkostninger		(191.421)	(278.715)
Ejendomsomkostninger		<u>(434.235)</u>	<u>(98.284)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(15.178.879)</b>	<b>6.592.323</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(261.980)</u>	<u>(280.584)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(15.440.859)</b>	<b>6.311.739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(15.440.859)</u>	<u>6.311.739</u>
		<b>(15.440.859)</b>	<b>6.311.739</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		37.500.000	55.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>37.500.000</b>	<b>55.700.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>37.500.000</b>	 <b>55.700.000</b>
 Andre tilgodehavender		 0	 2.982
Periodeafgrænsningsposter		19.815	19.815
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.815</b>	<b>22.797</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>1.140.949</b>	 <b>2.262.953</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.160.764</b>	 <b>2.285.750</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>38.660.764</b>	 <b>57.985.750</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	6.652.501	6.652.501
Overført overskud eller underskud		<u>17.137.475</u>	<u>35.578.334</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>23.789.976</u></b>	<b><u>42.230.835</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.365.646	14.249.047
Anden gæld		<u>167.589</u>	<u>163.459</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>13.533.235</u></b>	<b><u>14.412.506</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	889.562	884.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.500	30.385
Anden gæld	5	<u>402.491</u>	<u>427.333</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.337.553</u></b>	<b><u>1.342.409</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.870.788</u></b>	<b><u>15.754.915</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>38.660.764</u></b>	<b><u>57.985.750</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	6.652.501	35.578.334	42.230.835
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	(15.440.859)	(15.440.859)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.652.501</b>	<b>17.137.475</b>	<b>23.789.976</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	255.434	270.229
Øvrige finansielle omkostninger	<u>6.546</u>	<u>10.355</u>
	<b><u>261.980</u></b>	<b><u>280.584</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>40.582.625</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>40.582.625</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		15.117.375
Årets dagsværdireguleringer		<u>(18.200.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(3.082.625)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>37.500.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom indrettet til undervisningsformål på 3.405 m<sup>2</sup> beliggende i Ballerup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er indgået ny lejekontrakt fra 1. januar 2019, der fra lejers side er uopsigelig 10 år frem.

Den fremtidige leje udgør 712 kr./m<sup>2</sup>.

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 5,92% er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6,17% vil medføre en dagsværdi på 36 mio.kr. og et afkastkrav på 5,67% vil medføre en dagsværdi på 39,2 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 11.013 kr./m<sup>2</sup>. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

## Noter

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter á 1.400.000 kr., svarende til 14.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.652.501 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2018 er 7.347.499 kr.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	889.562	884.691	13.365.646
Anden gæld	0	0	167.589
	<b>889.562</b>	<b>884.691</b>	<b>13.533.235</b>

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>5. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	402.182	423.246
Anden gæld i øvrigt	309	4.087
	<b>402.491</b>	<b>427.333</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bank er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 37.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, låneomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.