Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

K/S Gladsaxevej, Søborg

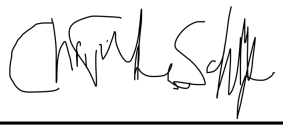
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr. 31 04 85 32

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2021



Christian Schwarz-Hansen
dirigent

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Indholdsfortegnelse

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

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Gladsaxevej, Søborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2021

Bestyrelse

Jesper Kiel Sloth (Bestyrelsesformand)	*Finn Bech-Hansen (Bestyrelsesmedlem)*	*Hanne Wedell-Neergaard (Bestyrelsesmedlem)*
Jesper Kiel Sloth Formand	Finn Poul Bech Hansen	Hanne Wedell-Neergaard

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Gladsaxevej, Søborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gladsaxevej, Søborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 6, som omtaler, at selskabet forventes afviklet i 2021. Ledelsen har derfor valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter princippet om fortsat drift, hvilket har betydet, at der er foretaget de nødvendige tilpasninger af regnskabet som følge heraf.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabets ledelse har som følge af væsentlig usikkerhed på værdiansættelse af tilgodehavende investorindskud nedskrevet tilgodehavendet til de forventede indbetalinger fra investorerne, svarende til kr. 477.880. Vi henviser til note 3 for yderligere omtale.

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.

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 17. marts 2021

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23451

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Gladsaxevej, Søborg Hammershusgade 9 2100 København	
	CVR-nr.:	31 04 85 32
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted:	København
Bestyrelse	Jesper Kiel Sloth, formand Finn Poul Bech Hansen Hanne Wedell-Neergaard	
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Gladsaxevej, Søborg	
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø	

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende: Gladsaxevej 341-347, 2860 Søborg - matr.nr. 13 C m. fl., Gladsaxe.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 3.936.136, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 42.567.253.

Selskabets ejendom er solgt og afhændet i regnskabsåret. Således har selskabet ikke længere noget indtægtsgrundlag, og selskabet er delvis afhængig af tilførsel af likviditet, således at forpligtelserne kan betales efterhånden som de forfalder. Der er ikke givet tilsagn fra investorerne og finansieringskilderne om tilførsel af den nødvendige likviditet til sikring af selskabets fremtidige drift.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet bliver afviklet i løbet af 2021.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Gladsaxevej, Søborg for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af den forventede afvikling af selskabet ændret regnskabspraksis til nettorealisationsværdier. Ændringen i regnskabspraksis har ikke påvirket selskabets resultat og egenkapital.

Udover de nævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Anvendt regnskabspraksis

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsudgifter med fradrag af driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til realisationsværdier.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtigelser måles til realisationsværdier.

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Bruttotab		**-851.557**	**-789.754**
Andre eksterne omkostninger		-156.764	-140.161
Resultat før finansielle poster		**-1.008.321**	**-929.915**
Finansielle indtægter		76.676	114.209
Finansielle omkostninger		-2.429.491	-3.659.285
Ordinært resultat		**-3.361.136**	**-4.474.991**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-575.000	-25.000.000
Årets resultat		**-3.936.136**	**-29.474.991**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud	-3.936.136	-29.474.991
	-3.936.136	**-29.474.991**

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	46.000.000
Materielle anlægsaktiver		**0**	**46.000.000**
Anlægsaktiver i alt		**0**	**46.000.000**
Andre tilgodehavender		3.908.644	3.671.849
Tilgodehavende investorindskud		477.880	587.880
Periodeafgrænsningsposter		18.500	96.119
Tilgodehavender		**4.405.024**	**4.355.848**
Likvide beholdninger		**307.719**	**325.318**
Omsætningsaktiver i alt		**4.712.743**	**4.681.166**
Aktiver i alt		**4.712.743**	**50.681.166**

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		39.880.000	39.880.000
Overført resultat		-82.447.253	-78.511.116
Egenkapital	4	**-42.567.253**	**-38.631.116**
Gældsbreve		15.000.000	15.000.000
ApS Komplementarselskabet		121.072	116.403
Langfristede gældsforpligtelser	5	**15.121.072**	**15.116.403**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	16.831.503	55.248.957
Banker		7.193.479	7.358.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.493	28.559
Anden gæld		8.093.449	11.560.263
Kortfristede gældsforpligtelser		**32.158.924**	**74.195.879**
Gældsforpligtelser i alt		**47.279.996**	**89.312.282**
Passiver i alt		**4.712.743**	**50.681.166**
Selskabets fremtidige drift	6		

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	39.880.000	-78.511.117	-38.631.117
Årets resultat	0	-3.936.136	-3.936.136
Egenkapital 31. december 2020	**39.880.000**	**-82.447.253**	**-42.567.253**

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Noter

		2020	2019
		kr.	kr.
1	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-25.000.000
	Salg af investeringsejendomme	-575.000	0
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-575.000**	**-25.000.000**
		-575.000	**-25.000.000**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	104.329.686
Afgang i årets løb	-104.329.686
Kostpris 31. december 2020	0
Værdireguleringer 1. januar 2020	-58.329.686
Årets værdireguleringer	58.329.686
Værdireguleringer 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**0**
Afkastkrav til ejendommen i procent	- %

3 Tilgodehavende investorindskud

Selskabets ledelse har som følge af selskabets økonomiske situation og finansieringskildernes arbejde med at inddrive deres lån, vurderet at der er stor usikkerhed på værdiansættelse af tilgodehavende investorindskud. Som følge heraf er tilgodehavendet nedskrevet til de forventede indbetalinger fra investorerne, svarende til kr. 477.880.

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Noter

		2020	2019
		kr.	kr.
4	**Egenkapital**		
	Kontant andel af virksomhedskapital		
	Den kontante andel af virksomhedskapitalen specificeres således:		
	Indbetalt stamkapital 1. januar 2020	39.880.000	34.459.120
	Årets opkrævede investorindbetalinger	0	5.420.880
	Årets udlodninger	0	0
	Kontant andel af virksomhedskapital i alt	**39.880.000**	**39.880.000**
	Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
	100 kommanditanparter á kr. 378.000	37.800.000	37.800.000
	Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	-425.673	-386.311

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	0	14.920.764	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	1.910.739	0
Gældsbreve	15.000.000	15.000.000	0	0
ApS Komplementarselskabet	116.403	121.072	0	121.072
	15.116.403	**15.121.072**	**16.831.503**	**121.072**

Document key: 32a21b17-808c-919a-48d7-f157cae93d54

Noter

6 Selskabets fremtidige drift

Selskabets ejendom er solgt og afhændet i regnskabsåret. Således har selskabet ikke længere noget indtægtsgrundlag, og selskabet er derfor afhængig af tilførsel af likviditet, således at forpligtelserne kan betales efterhånden som de forfalder. Der er ikke givet tilsagn fra investorerne og finansieringskilderne om tilførsel af den nødvendige likviditet til sikring af selskabets fremtidige drift.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet bliver afviklet i løbet af 2021.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Jesper kiel Sloth (Bestyrelsesformand)

ID: 009a1afb-dc2f-de41-7e3f-a034f612c641
Dato: 2021-03-25 21:18 (UTC)

Jesper Kiel Sloth (Bestyrelsesformand)

Hanne Wedell-Neergaard

ID: 9b1d00ce-408f-1ff6-827d-c11b612f69bc
Dato: 2021-03-25 21:25 (UTC)

Hanne Wedell-Neergaard (Bestyrelsesmedlem)

Finn Bech-Hansen (Bestyrelsesmedlem)

ID: 75fefb64-7227-91b6-4d2f-4c99adbc6187
Dato: 2021-03-26 12:00 (UTC)

Finn Bech-Hansen (Bestyrelsesmedlem)

Christian Schwarz-Hansen

ID: e5e462d2-d968-e054-ce0f-992983280462
Dato: 2021-03-26 15:55 (UTC)



Claus Carlsen

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
ID: 3eeda966-b033-201d-26c7-f807a7543c71
Dato: 2021-03-29 11:36 (UTC)

Claus Carlsen

Dette dokument er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrifterne beviser, at dokumentet er blevet sikret og valideret ved hjælp af den matematiske firkantværdi fra det oprindelige dokument. Dokumentet er blokeret for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en godkendt tredjepart. Alle kryptografiske underskriftsbeviser er vedhæftet denne PDF-fil i tilfælde af, at den skal valideres på et senere tidspunkt.