

K/S Trollhættanvej 2

Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 29 36 11

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2022.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Trollhættanvej 2.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 13. april 2022

Bestyrelse

Jørgen Schockert Rasmussen

Niels Christian Leth Nielsen

Bo Strandbygaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Trollhættanvej 2

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Trollhættanvej 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Aarhus, den 13. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Trollhættanvej 2 Chr. X's Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 32 29 36 11
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Schockert Rasmussen Niels Christian Leth Nielsen Bo Strandbygaard Jørgensen
Komplementar	Trollhættanvej 2 Komplementar ApS
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 21. juli 2009 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 1fc, Hjørring Markjorder beliggende Trollhættanvej 2, 9800 Hjørring.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.317 t.kr. mod 1.287 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.849 t.kr. mod 1.113 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	1.316.935	1.286.783
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	100.000
Driftsresultat	2.116.935	1.386.783
Øvrige finansielle omkostninger	-267.859	-273.768
Årets resultat	1.849.076	1.113.015
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.849.076	1.113.015
Disponeret i alt	1.849.076	1.113.015

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>18.000.000</u>	<u>17.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>17.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>17.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>1</u>	<u>150</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1</u>	<u>150</u>
	Aktiver i alt	<u>18.000.001</u>	<u>17.200.150</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
	Indskudskonto	2.120.028	2.120.028
	Ikke indbetalt indskudskonto	-1.600.028	-1.600.028
	Overført resultat	7.767.261	5.918.185
	Egenkapital i alt	9.487.261	7.638.185
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.287.331	4.968.269
	Anden gæld	2.480.455	2.772.273
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.767.786	7.740.542
3	Kortfristet del af langfristet gæld	968.646	909.070
	Gæld til pengeinstitutter	262.169	287.537
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.258	99.603
	Anden gæld	384.881	525.213
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.744.954	1.821.423
	Gældsforpligtelser i alt	8.512.740	9.561.965
	Passiver i alt	18.000.001	17.200.150
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
5 Eventualposter			

Noter

	2021	2020
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	16.545.644	16.545.644
Kostpris 31. december 2021	16.545.644	16.545.644
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	654.356	554.356
Årets regulering til dagsværdi	800.000	100.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	1.454.356	654.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	18.000.000	17.200.000

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er en retailejendom, som er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 7,38% (2020: 7,72 %)

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.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25 % vil reducere dagsværdien til 17.400 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 18.600 t.kr.

Noter

2. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 15.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægernes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.964.159	676.828	4.287.331	1.587.754
Anden gæld	2.772.273	291.818	2.480.455	1.313.181
	7.736.432	968.646	6.767.786	2.900.935

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 7.736.432 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 18.000.000 kr.

- Realkreditpantebrev stort DKK 4.365.000
- Realkreditpantebrev stort DKK 2.180.000
- Realkreditpantebrev stort DKK 2.185.000
- Pantebrev stort DKK 2.000.000
- Pantebrev stort DKK 1.100.000
- Ejerpantebrev stort DKK 4.000.000
- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Transport i lejeindtægterne

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på seks måneder, i alt DKK 20.173.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Trollhættanvej 2 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.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt 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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 1fc, Hjørring Markjorder beliggende Trollhættanvej 2, 9800 Hjørring, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene 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 ledelsen 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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommene 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Trollhættanvej 2 ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabsdriften.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.