

K/S Trollhættanvej 2

Chr. X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 29 36 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 4. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 4. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret 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
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.072 t.kr. mod 907 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	1.267.630	1.249.826
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
Driftsresultat	1.367.630	1.249.826
Øvrige finansielle omkostninger	-295.241	-343.049
Årets resultat	1.072.389	906.777
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.072.389	906.777
Disponeret i alt	1.072.389	906.777

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>17.100.000</u>	<u>17.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.100.000</u>	<u>17.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.100.000</u>	<u>17.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>750</u>	<u>298</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>750</u>	<u>298</u>
	Aktiver i alt	<u>17.100.750</u>	<u>17.000.298</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
	Øvrige reserver	520.000	520.000
3	Overført resultat	4.805.170	3.892.782
	Egenkapital i alt	6.525.170	5.612.782
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.643.931	6.314.500
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.009.091	3.100.000
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.653.022	9.414.500
4	Kortfristet del af langfristet gæld	758.900	445.513
	Gæld til pengeinstitutter	761.819	1.138.803
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.423	11.000
	Anden gæld	357.416	377.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.922.558	1.973.016
	Gældsforpligtelser i alt	10.575.580	11.387.516
	Passiver i alt	17.100.750	17.000.298
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	16.545.644	16.545.644
Kostpris 31. december 2019	16.545.644	16.545.644
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	454.356	454.356
Årets regulering til dagsværdi	100.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	554.356	454.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	17.100.000	17.000.000

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 7,61% (2018: 7,50 %)

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 16.462 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 17.597 t.kr.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	1.200.000	1.200.000
	1.200.000	1.200.000

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. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	3.892.781	3.146.005
Udloddet resultat	-160.000	-160.000
Årets overførte overskud eller underskud	1.072.389	906.777
	4.805.170	3.892.782

4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2019	
Gæld til				
realkreditinstitutter	6.311.922	667.991	5.643.931	2.978.686
Kreditinstitutter i øvrigt	3.100.000	90.909	3.009.091	2.170.682
	9.411.922	758.900	8.653.022	5.149.368

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 9.411.922 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 17.100.000 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 kom manditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Transport i lejeindtægterne

Noter

6. 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 19.441.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Trollhættaanvej 2 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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 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, andre driftsindtægter 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 varmeregnskab 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

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 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 "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.

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.

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