Årsrapport for 2021

K/S Ahlgade 41, Holbæk
c/o Strategi & Investering A/S
Uraniavej 14, st.
1878 Frederiksberg
CVR-nr. 25 72 90 21

Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 16. maj 2022

Dirigent: **Aage Godt Carlsen**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab for 1. januar 2021 - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter til årsrapporten	14 - 16
Specifikationer til årsrapporten	17 - 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S Ahlgade 41, Holbæk.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. maj 2022

Bestyrelse

Poul Axel Svendsen	*Komplementarselskabet SI Invest ApS,*
formand	*v/Aage Godt Carlsen*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Ahlgade 41, Holbæk

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ahlgade 41, Holbæk for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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.

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 2. maj 2022

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-24818

Selskabsoplysninger

Selskab	K/S Ahlgade 41, Holbæk c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg	
	CVR-nr.	25 72 90 21
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Axel Svendsen *formand*	
	Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42, 4. Sal 2100 København Ø	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen, ejerlejlighed nr. 1, matr. nr. 21 A Holbæk Bygrunde, beliggende Ahlgade 41, 4300 Holbæk.

Ejendommen har gennem hele året været udlejet til Vivaldi Gruppen A/S.

Årsregnskab for 2021
Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på kr. 3.378.539 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.038.215. Der er i året foretaget kapitaludlodning på kr. 1.800.000.

Der er tegnet 90 andele, som ejes af 4 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 18,0 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 9,0% (2020: 9,0%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets finansiering er realkreditlån på i alt kr. 6,9 mio. med fast rente på 0,5% og en løbetid på indtil år 2039.

Regnskabsåret har fortsat været påvirket af udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabets markeder er og kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere de endelige effekter heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

Forventninger til 2022
Bestyrelsen forventer et driftsresultat i 2022, efter finansielle poster, men før værdiregulering på kr. 1,4 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold udover ovenstående, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ahlgade 41, Holbæk for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt 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 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

Skat
Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for
1. januar 2021 - 31. december 2021

Note			2020
	Huslejeindtægter	1.791.078	1.751.666
	Andre driftsindtægter	2.000.000	0
	Ejendomsomkostninger	-167.646	-260.640
	Andre eksterne omkostninger	-126.218	-103.948
	BRUTTORESULTAT	3.497.214	1.387.078
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.497.214	1.387.078
	Andre finansielle omkostninger	-118.675	-115.779
	ÅRETS RESULTAT	3.378.539	1.271.299
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
	Overført resultat	3.378.539	1.271.299
	DISPONERET I ALT	3.378.539	1.271.299

Balance pr. 31. december 2021
AKTIVER

Note			2020
	ANLÆGSAKTIVER		
1	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme	18.000.000	18.000.000
	Anlægsaktiver i alt	18.000.000	18.000.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Likvide beholdninger:		
	Likvide midler	3.590.547	2.577.119
	Omsætningsaktiver i alt	3.590.547	2.577.119
	AKTIVER I ALT	21.590.547	20.577.119

Balance pr. 31. december 2021
PASSIVER

Note			2020
2	**EGENKAPITAL**		
	Indbetalt registreret kapital mv.	2.238.000	2.238.000
	Andre reserver	308.600	308.600
	Overført resultat	11.491.615	9.913.076
	Egenkapital i alt	14.038.215	12.459.676
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.512.162	6.884.040
	Lejedeposita	447.770	437.916
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.959.932	7.321.956
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
3	Gæld til realkreditinstitutter	371.878	370.025
	Anden gæld	220.522	425.462
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	592.400	795.487
	PASSIVER I ALT	21.590.547	20.577.119

Noter til årsrapporten for 2021

1	**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**	**Investerings-ejendomme**
	Aktiver der måles til markedsværdi	
	Kostpris pr. 1. januar 2021	17.691.400
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
	Kostpris pr. 31. december 2021	17.691.400
	Værdireguleringer 1. januar 2021	308.600
	Årets reguleringer	0
	Værdireguleringer 31. december 2021	308.600
	Bogført værdi pr. 31. december 2021	18.000.000

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:
Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9,0%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	8,5	9	9,5
Markedsværdi	19.540.864	18.000.000	17.532.288
Ændring i markedsværdi	1.540.864	0	-467.712

Noter til årsrapporten for 2021

2 EGENKAPITAL	Indbetalt registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat, udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.238.000	308.600	9.913.076	12.459.676
Årets kapitaludlodning	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Årets resultat	0	0	3.378.539	3.378.539
Egenkapital 31. december 2021	2.238.000	308.600	11.491.615	14.038.215

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 9.000.000, opdelt på 90 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 2.238.000 indbetalt.

Andre reserver, kr. 308.600 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	Indbetalt registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat, udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.238.000	308.600	10.441.777	12.988.377
Årets kapitaludlodning	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Årets resultat	0	0	1.271.299	1.271.299
Egenkapital 31. december 2020	2.238.000	308.600	9.913.076	12.459.676

Andre reserver, kr. 308.600 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

Noter til årsrapporten for 2021

3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

		2020
Efter 5 år	5.005.925	5.385.311
Mellem 1 og 5 år	1.506.237	1.498.729
Langfristet del	6.512.162	6.884.040
Indenfor 1 år	371.878	370.025
	6.884.040	7.254.065

Specifikationer til årsrapporten for 2021

			2020
1	**OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME**		
	Fællesomkostninger	77.000	77.000
	Ejendomsskat	88.650	88.651
	Vedligeholdelse	1.996	94.989
		167.646	260.640
2	**ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**		
	Administration, Strategi & Investering A/S	81.644	70.067
	Revision	21.500	21.100
	Anden rådgivning	10.000	0
	Bogføring	9.400	9.200
	Kontingenter	3.674	3.581
		126.218	103.948
3	**ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER**		
	Gebyrer m.v.	3.275	2.975
	Renter, bank	29.654	25.238
	Ej fradragsberettigede renter	2.495	0
	Renter, BRF Kredit	83.251	87.566
		118.675	115.779

Specifikationer til årsrapporten for 2021

			2020
4	**ANDEN GÆLD**		
	Merværdiafgift	199.022	391.087
	Skydige omkostninger	0	13.275
	Revisor	21.500	21.100
		220.522	425.462