

K/S Vesterbro 12 C, Aalborg

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2024

(24. regnskabsår)

CVR nr. 26178541

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. marts 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2025

I bestyrelsen:

Kent Risvad (formand)

Ole Ingrisich

Flemming Haugaard Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Vesterbro 12C, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro 12C, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 27. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

mne9459

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vesterbro 12 C, Aalborg c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr: 26178541 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
Komplementar	Komplementarselskabet Vesterbro, 2002 ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Kent Risvad (formand) Ole Ingrisch Flemming Haugaard Kristensen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Lauptrupsgade 11 2100 København Ø CVR-nr.: 34209936

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom. Ejendommen er beliggende på adressen Vesterbro 12 C, 9000 Aalborg.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.784.

Regulering af ejendom udgør netto t.dkk -66.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.717.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 70.340. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 15 stk. anpartar á kr. 100.000 svarende til 1,9% af egne anpartar i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Årsrapporten aflægges i hovedtræk som følger:

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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i takt med de indtjenes.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der består af bestyrelses honorar.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendommen til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Materielle anlægsaktiver: Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg

Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	10 år	0%
Solcelleanlæg	10 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien for obligationsbaserede lån er baseret på kursværdien på de bagvedliggende obligationer, mens dagsværdien på øvrige lån er baseret på den nominelle restgæld tillagt eventuelle indfrielsesomkostninger.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> dkk	<u>2023</u> dkk
Lejeindtægter	1	8.170.214	7.823.893
Driftsomkostninger	2	-1.716.226	-482.236
Nettoleje		6.453.988	7.341.657
Personaleomkostninger	3	-150.000	-150.000
Administrationsomkostninger	4	-279.611	-298.457
Afskrivninger, solcelleanlæg	10	-88.084	-88.084
Resultat før finansielle poster		5.936.293	6.805.116
Finansielle indtægter	5	777.101	490.498
Finansielle omkostninger	6	-2.929.779	-2.662.414
Resultat før værdiregulering m.v.		3.783.615	4.633.200
Værdireguleringer	7	-66.300	-595.000
ÅRETS RESULTAT		3.717.315	4.038.200
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.717.315	4.038.200
		3.717.315	4.038.200

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2024</u> dkk	<u>31.12 2023</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	125.000.000	125.000.000
Driftsmidler og inventar	9	0	0
Solcelleanlæg	10	704.675	792.759
		<u>125.704.675</u>	<u>125.792.759</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		125.704.675	125.792.759
ANLÆGSAKTIVER I ALT		125.704.675	125.792.759
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender	11	0	165.181
Markedsværdi, renteswap (fastrenteaftale)	12	456.894	1.100.432
		<u>456.894</u>	<u>1.265.613</u>
Tilgodehavender i alt		456.894	1.265.613
Likvide beholdninger		0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		456.894	1.265.613
AKTIVER I ALT		126.161.569	127.058.372

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2024</u> dkk	<u>31.12 2023</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 80.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat		70.340.318	69.666.541
EGENKAPITAL I ALT		70.340.318	69.666.541
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	45.592.071	47.960.437
Kreditinstitutter, kassekredit	14	7.068.861	6.394.795
Langfristede gældsforpligtelser i alt		52.660.932	54.355.232
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	2.346.288	2.008.249
Kreditinstitutter, kassekredit	14	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.655	346.120
Anden gæld	15	715.376	682.230
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.160.319	3.036.599
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		55.821.251	57.391.831
PASSIVER I ALT		126.161.569	127.058.372
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		
Oplysning om dagsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	dkk	dkk
Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	80.000.000	80.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	80.000.000	80.000.000
Pr. anpart	100.000	100.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	69.666.541	71.933.532
Overført af årets resultat	3.717.315	4.038.200
Værdiregulering, SWAP	-643.538	-1.644.236
Køb af 15 egne anparter	0	-1.198.365
Årets udlodning	-2.445.860	-3.528.754
Udlodning på egne anparter	45.860	66.164
Overført resultat, ultimo	70.340.318	69.666.541
Egenkapital i alt	70.340.318	69.666.541

Kommanditselskabet ejer 15 stk. anparter á kr. 100.000 svarende til 1,9% af egne anparter i selskabet.

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	8.170.214	8.110.023
Regulering af omsætningsbestemt leje tidligere år	0	-286.130
Lejeindtægter i alt	8.170.214	7.823.893
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	76.133	73.915
Bygningsforsikring	93.440	86.864
Vedligeholdelse	1.546.653	321.457
Driftsomkostninger i alt	1.716.226	482.236
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelshonorar	150.000	150.000
Personaleomkostninger i alt	150.000	150.000
4 Administrationsomkostninger		
Revision	27.030	24.791
Regnskabshonorar	8.500	8.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Selskabsadministration	220.280	213.864
Gebyrer, PBS, bank m.v.	5.375	25.051
Rejseomkostninger	1.282	299
Diverse	11.607	20.415
Administrationsomkostninger i alt	279.611	298.457
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, SWAP	777.101	490.498
Finansielle indtægter i alt	777.101	490.498
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	2.536.559	2.335.528
Renteomkostninger, kassekredit, Danske Bank	372.383	307.193
Renteomkostninger, komplementarselskab	15.831	14.726
Amortisering, låneomkostninger	4.876	4.967
Ej fradragsberettigede renteomkostninger	130	0
Finansielle omkostninger i alt	2.929.779	2.662.414
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 8	-66.300	-595.000
Regulering til dagsværdier i alt	-66.300	-595.000

NOTER

	<u>2024</u> dkk	<u>2023</u> dkk
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	119.169.819	118.574.819
Årets til- / afgang	66.300	595.000
	<u>119.236.119</u>	<u>119.169.819</u>
Anskaffelsessum, ultimo		
Regulering til dagsværdi primo	5.830.181	6.425.181
Årets regulering	-66.300	-595.000
	<u>5.763.881</u>	<u>5.830.181</u>
Regulering til dagsværdi ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>125.000.000</u>	<u>125.000.000</u>
Ejendommen er beliggende i Aalborg, og omfatter 6.042 kvm. Den er 100% udlejet til hotel og lejekontrakten er uopsigelig indtil 1. maj 2034.		
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	8.204.313	8.094.831
Driftsomkostninger	-523.426	-501.227
Afkastkrav	6,14%	6,07%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>115.587.349</u>	<u>115.487.062</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>136.081.560</u>	<u>136.220.826</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Driftsmidler og inventar		
Anskaffelsessum primo	8.638.047	8.638.047
Årets til- / afgang	0	0
	<u>8.638.047</u>	<u>8.638.047</u>
Anskaffelsessum, ultimo		
Af- og nedskrivning, inventar, primo	-8.638.047	-8.638.047
Årets afskrivning, inventar	0	0
	<u>-8.638.047</u>	<u>-8.638.047</u>
Af- og nedskrivning, inventar, ultimo		
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER











	2024 dkk	2023 dkk
10 Solcelleanlæg		
Anskaffelsessum, primo	880.843	440.000
Årets til- / afgang	0	440.843
Anskaffelsessum, ultimo	880.843	880.843
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, primo	-88.084	0
Årets afskrivning, solcelleanlæg	-88.084	-88.084
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, ultimo	-176.168	-88.084
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	704.675	792.759
Solcelleanlægget er færdiggjort og ibrugtaget i 2023.		
11 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringserstatninger	0	165.181
Tilgodehavender i alt	0	165.181
12 Markedsværdi, renteswap (fastrenteaf tale)		
Med henblik på afdækning af renterisikoen på kreditforeningslån, er der indgået en fastrenteaf tale med Realkredit Danmark, der indebærer, at renten på et beløb på oprindeligt t.dkk 40.000, er fastlåst til 1,95% p.a. indtil 30. juni 2028.		
Markedsværdien af fastrenteaf talem er positiv med kr. 456.894 pr. 31. december 2024.		
Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse af fordelingen af renteswappens markedsværdi på forfaldstidspunkter mindre og mere end 5 år fra statusdagen.		
13 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark t.dkk 27.847, nominelt	24.659.796	25.704.213
Realkredit Danmark t.dkk 27.845, nominelt	23.393.679	24.384.465
Prioritetsgæld, nominelt	48.053.475	50.088.678
Amortiserede låneomkostninger, primo	-119.992	-124.959
Årets amortisering af låneomkostninger	4.876	4.967
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-115.116	-119.992
Prioritetsgæld, amortiseret kostpris	47.938.359	49.968.686
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.498.038	39.031.702
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	10.094.033	8.928.735
Langfristet del, i alt	45.592.071	47.960.437
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.346.288	2.008.249

NOTER

	2024 dkk	2023 dkk
14 Kreditinstitutter, kassekredit		
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 2.000	932.794	1.598.400
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 5.830	6.136.067	4.796.395
	7.068.861	6.394.795
Prioritetsgæld, nominelt		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.580.000	6.394.795
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.488.861	0
Langfristet del, i alt	7.068.861	6.394.795
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
15 Anden gæld		
Mellemregning Komp.selskabet Vesterbro, 2002 ApS	226.916	211.085
Skyldig moms	454.423	437.853
Skyldige omkostninger	34.037	33.292
Anden gæld i alt	715.376	682.230
16 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 125.000, ejerpantebrev på t.dkk 51.107 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder Realkredit Danmark og Danske Bank.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		
18 Oplysning om dagsværdi	Investerings- ejendomme	Værdi af renteswap
Dagsværdi 31. december 2024	125.000.000	456.894
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-66.300	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-643.538

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Ole Ingrisch Bestyrelsesmedlem 98c51e7f-ea25-4c72-87ae-691a885910cd 2025-03-28 07:11:28Z	  Kent Risvad Bestyrelsesformand 795524a3-9f56-4f6b-b7f7-4287d803555c 2025-03-28 09:39:04Z
  Flemming Haugaard Kristensen Bestyrelsesmedlem 5394928e-5c99-48b4-8184-42f243afeeb6 2025-03-28 13:34:40Z	  Jan Poul Crilles Tønnesen Revisor 665c60f6-0469-4078-b533-ffde506f3928 2025-03-29 09:23:08Z
  Astrid Anneberg Anthonisen Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2025-03-29 15:32:24Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (I-8) KS Vesterbro 12 C, Ålborg.pdf SHA256:
c95794b95adc6ebd4bb87151321c5ef146ac033d9b182138371669b0643d07c7



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.