



K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 25 61 16 91

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2023.

Preben Daugaard
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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. marts 2023

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen
Formand

Finn Ole Morell

Peter Locht

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommandisterne i K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 16. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33221

Carsten Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne28658

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100, 2 8240 Risskov CVR-nr.: 25 61 16 91 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Christian Westergård-Nielsen, Formand Finn Ole Morell Peter Locht
Komplementar	Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg 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 17. august 2000 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8720 Højbjerg

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.273.252 kr. mod 1.725.801 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.371.841 kr. mod 2.445.120 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	2022	2021
Bruttofortjeneste	2.273.252	1.725.801
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.700.000	1.380.000
Resultat før finansielle poster	4.973.252	3.105.801
Andre finansielle indtægter	32.982	11.484
Øvrige finansielle omkostninger	-634.393	-672.165
Årets resultat	4.371.841	2.445.120
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.371.841	2.445.120
Disponeret i alt	4.371.841	2.445.120

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	32.800.000	30.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	32.800.000	30.100.000
Anlægsaktiver i alt		32.800.000	30.100.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	350.680	658.267
2	Andre tilgodehavender	721.749	945.390
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	1.200.552	1.200.552
	Periodeafgrænsningsposter	0	48.768
	Tilgodehavender i alt	2.272.981	2.852.977
Omsætningsaktiver i alt		2.272.981	2.852.977
Aktiver i alt		35.072.981	32.952.977

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	Øvrige reserver	1.007.998	1.007.998
	Overført resultat	16.205.395	12.983.553
	Egenkapital i alt	21.213.393	17.991.551
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.793.732	12.509.687
	Deposita	994.165	1.237.452
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.787.897	13.747.139
4	Kortfristet del af langfristet gæld	715.954	704.382
	Gæld til pengeinstitutter	39.426	206.851
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.610	60.680
	Anden gæld	269.609	242.374
	Periodeafgrænsningsposter	29.092	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.071.691	1.214.287
	Gældsforpligtelser i alt	13.859.588	14.961.426
	Passiver i alt	35.072.981	32.952.977
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	23.447.403	23.447.403
Kostpris 31. december 2022	23.447.403	23.447.403
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	6.652.597	5.272.597
Årets regulering til dagsværdi	2.700.000	1.380.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	9.352.597	6.652.597
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	32.800.000	30.100.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte erhvervsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af erhvervsejendommene. 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. Der er anvendt en afkastbaseret model til værdiansættelse af erhvervsejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Der er tale om en erhvervsejendom beliggende i Højbjerg nær Aarhus.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Lager og logistik: 7,75% (2021: 7,25%)

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 med 0,25% vil reducere dagsværdien af investeringsejendommen til 31.810 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil forhøje dagsværdien til 33.860 t.kr.

2. Andre tilgodehavender

Selskabet har et tilgodehavende hos komplementarselskabet Søren Nymarks vej 8a, Højbjerg ApS på tkr. 565 heraf vurderes tkr. 314 at være til forfald udover 1 år.

Noter

31/12 2022

31/12 2021

3. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 4.000 anparter a nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale afskrivninger.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.509.686	715.954	11.793.732	8.810.345
Deposita	994.165	0	994.165	0
	13.503.851	715.954	12.787.897	8.810.345

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 12.510 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.800 t.kr.

Matr.nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8270 Højbjerg

- Pantebrev stort DKK 3.900.000

- Pantebrev stort DKK 11.700.000

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med AG Group af 2013 ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel og forpligtelsen beløber sig til DKK 103.601.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg 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.

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 til administration og omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 en ekstern valuar 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".

Investeringsejendomme 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.