

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

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2025.

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 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 1. april 2025

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen
Formand

Finn Ole Morell

Peter Loch

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 2024 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 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 1. april 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.795.023 kr. mod 2.391.679 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.630.036 kr. mod 2.299.097 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

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	2.795.023	2.391.679
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.399.000	463.000
Resultat før finansielle poster	8.194.023	2.854.679
Andre finansielle indtægter	9.592	35.388
Øvrige finansielle omkostninger	-573.579	-590.970
Årets resultat	7.630.036	2.299.097
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.630.036	2.299.097
Disponeret i alt	7.630.036	2.299.097

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	38.662.000	33.263.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.662.000</u>	<u>33.263.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.662.000</u>	<u>33.263.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	301.965	245.260
	Andre tilgodehavender	252.925	335.149
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	1.200.552	1.200.552
	Periodeafgrænsningsposter	60.821	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.816.263</u>	<u>1.780.961</u>
	Likvide beholdninger	<u>230.283</u>	<u>463.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.046.546</u>	<u>2.244.696</u>
	Aktiver i alt	<u>40.708.546</u>	<u>35.507.696</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	Øvrige reserver	1.007.998	1.007.998
	Overført resultat	23.434.526	17.504.492
	Egenkapital i alt	<u>28.442.524</u>	<u>22.512.490</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.326.346	11.066.017
	Deposita	711.908	694.703
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.038.254</u>	<u>11.760.720</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	739.670	727.715
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.989	180.572
	Anden gæld	419.161	302.886
	Periodeafgrænsningsposter	32.948	23.313
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.227.768</u>	<u>1.234.486</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.266.022</u>	<u>12.995.206</u>
	Passiver i alt	<u>40.708.546</u>	<u>35.507.696</u>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	23.447.403	23.447.403
Kostpris 31. december 2024	23.447.403	23.447.403
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	9.815.597	9.352.597
Årets regulering til dagsværdi	5.399.000	463.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	15.214.597	9.815.597
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	38.662.000	33.263.000

Virksomhedens investeringsejendomme består af en logistikejendom på i alt 6.366 m² beliggende i Aarhus Kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Driftsomkostninger
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	7,75	7,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 38.662 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 37.472 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 39.922 t.kr.

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

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.066.016	739.670	10.326.346	7.244.123
Deposita	711.908	0	711.908	0
	<u>11.777.924</u>	<u>739.670</u>	<u>11.038.254</u>	<u>7.244.123</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	38.662.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.399.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.066 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 38.662 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

7. 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 171.355.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og 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 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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