

K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/03/2019

Per Solberg Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV
Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

CVR-nr: 25105192
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2018 for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 28/02/2019

Bestyrelse

Erik Liljeberg

Jørgen Vieth

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S Aalborg, Aabenraa, Haderslev

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Aalborg, Aabenraa, Haderslev for perioden 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 28/02/2019

Mette Storgaard Høffner , mne11058

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ene ejendom er solgt i slutningen af året, og forventes at falde endeligt på plads primo 2019.

Årets resultat udgør kr. -110.011, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.997.027.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2018 har ikke i væsentlig grad været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme.

Finansielle poster

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

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Ejendom

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettolejeindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	1	773.399	803.000
Ejendomsomkostninger	2	-175.211	-168.777
Administrationsomkostninger	3	-206.585	-212.118
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-411.700	-324.600
Bruttoresultat		-20.097	97.505
Resultat af ordinær primær drift		-20.097	97.505
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-89.914	-103.140
Ordinært resultat før skat		-110.011	-5.635
Årets resultat		-110.011	-5.635
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-110.011	-5.635
I alt		-110.011	-5.635

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		9.089.000	10.850.700
Materielle anlægsaktiver i alt	5	9.089.000	10.850.700
Anlægsaktiver i alt		9.089.000	10.850.700
Andre tilgodehavender	6	4.792	55.710
Tilgodehavender i alt		4.792	55.710
Likvide beholdninger		1.279.500	0
Omsætningsaktiver i alt		1.284.292	55.710
Aktiver i alt		10.373.292	10.906.410

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	7	1.989.985	1.989.985
Overført resultat		3.007.042	3.117.053
Egenkapital i alt		4.997.027	5.107.038
Gæld til realkreditinstitutter		3.906.180	4.224.961
Gæld til banker		0	175.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	3.906.180	4.399.961
Gæld til realkreditinstitutter		320.580	322.571
Gæld til banker		732.885	510.023
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	416.620	566.817
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.470.085	1.399.411
Gældsforpligtelser i alt		5.376.265	5.799.372
Passiver i alt		10.373.292	10.906.410

Noter

1. Nettoomsætning

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Lejeindtægter	659.794	649
Afregning leje m.v., lejer konkurs	113.605	154
	<u>773.399</u>	<u>803</u>

2. Ejendomsomkostninger

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommene m.v.	0	26
Vedligeholdelse af ejendommene m.v. fra 2016	0	14
Ejendomsadministration	43.049	44
Ejendomsskatter	6.079	9
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt	38.601	44
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt vedr. 2015 og 2016	0	23
Advokat, lejersag	10.400	5
Tab lejer, konkurs	77.082	-
Varme 2016, tomgang og ej fordelt	0	4
	<u>175.211</u>	<u>169</u>

3. Administrationsomkostninger

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	41.803	38
Ekstra assistance administration	0	2
Regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	35
Særlig regnskabsmæssig assistance	20.900	-
Økonomisk assistance m.v.	6.975	4
Konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	50.000	50
Ekstra konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	0	50
Forsikring	-2.500	3
Transport og mødeudgifter m.v.	16.262	25
Repræsentation	0	1
Kontorhold	0	3
Kompensation, køber	-20.000	-
Salgsomkostninger, ejendom	57.605	-
Gebyrer m.v.	5.540	1
	206.585	212

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Renter BRF 37-832-160	54.128	65
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773028	19.231	16
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773085	11.305	17
Renter tilknyttede selskaber	5.250	5
	89.914	103

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Ramsherred 51, Aabenraa

Storegade 33, Haderslev, solgt

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2018	8.964.829	8.965
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	2.288.698	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2018	6.676.131	8.965
Værdireguleringer		
Saldo pr. 1. januar 2018	1.885.871	2.211
Tilbageførsel vedr. salg af ejendom	368.398	-
Årets regulering	-158.300	-325
Værdireguleringer pr. 31. december 2018	2.412.869	1.886
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	9.089.000	10.851
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt	6,50%	6,50%/7,50%

Offentlige ejendomsvurderinger 2017: kr. 6.350.000,
heraf grundværdier kr. 1.255.800.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

6. Andre tilgodehavender

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Udlæg, lejer	4.792	4
Huslejerestance, lejer	0	14
Regulering af depositum, opkræves i 2018	0	4
Afregning fællesudgifter 2016, opkrævet 2018	0	22
Varmeafregning 2016/17 fra E/F	0	7
Fællesudgifter 2017, lejere	0	4
	4.792	55

7. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 12.000.000.

Heraf kontant indbetalt kr. 1.989.985.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018	2017
	kr.	t.kr.
BRF 37-832-160	4.226.760	4.548
Prioritetsgæld, nominel	4.226.760	4.548
Prioritetsgæld	4.226.760	4.548
Heraf kortfristet del	-320.580	-323
Langfristet prioritetsgæld	3.906.180	4.225

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 2.627 efter 5 år.

	kr.	t.kr.
Bankgæld		
Ringkjøbing Landbobank	175.000	315
Heraf kortfristet	-175.000	-140
Langfristet bankgæld	0	175

9. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2018	2017
	kr.	t.kr.
Mellemværende komplementar	135.179	135
Momsafregning	3.726	59
Afregning fællesudgifter, 2015 og 2016	0	22
Afregning fællesudgifter 2018	3.007	-
Afregning varme 2016/17, lejer	0	3
Skyldige konsulentonorarer	31.250	9
Skyldig advokat	686	5
Skyldig ekstra administration	0	2
Skyldig regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	35
Deposita	212.772	294
Forsikring	0	3
	416.620	454

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I aktiver til en bogført værdi på t.kr. 9.089 er der tinglyst realkreditpantebrev stort t.kr. 5.175 samt skadesløsbrev stort t.kr. 22.000.

Skadesløspantebrev ligger til sikkerhed for bankmellemværende, og herudover har banken transport i ejendommenes lejeindtægter samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

11. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Der er ingen parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som selskabet har haft transaktioner med i regnskabsåret:

Der er mellemregning med Aalborg, Aabenraa, Haderslev, 1999 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0