

# **K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV**

Kostskolevej 5  
2880 Bagsværd

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/05/2021**

**Morten Reimer Hansen**  
**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 25105192  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor** Registreret revisor Mette Storgaard Høffner  
Kostskolevej 5-7  
2880 Bagsværd  
DK Danmark

CVR-nr: 18897385  
P-enhed: 1003598782

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 05/05/2021

### 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 Bagsværdårsregnskabet for K/S Aalborg, Aabenraa, Haderslev for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020.

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, 05/05/2021

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**

Årets resultat udgør kr. 76.797, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.803.210.

### **Usædvanlige forhold**

Årsregnskabet for 2020 har ikke i væsentlig grad været påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	1	766.976	565.035
Ejendomsomkostninger	2	-50.017	-65.262
Administrationsomkostninger	3	-155.079	-163.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-437.300	-148.300
<b>Bruttoresultat</b>		<b>124.580</b>	<b>188.459</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>124.580</b>	<b>188.459</b>
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-47.783	-59.073
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>76.797</b>	<b>129.386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>76.797</b>	<b>129.386</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		76.797	129.386
<b>I alt</b>		<b>76.797</b>	<b>129.386</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		8.503.400	8.940.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>8.503.400</b>	<b>8.940.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.503.400</b>	<b>8.940.700</b>
Likvide beholdninger		333.286	163.755
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>333.286</b>	<b>163.755</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.836.686</b>	<b>9.104.455</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	6	1.989.985	1.989.985
Overført resultat		2.813.225	2.736.428
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.803.210</b>	<b>4.726.413</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.259.862	3.582.075
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7</b>	<b>3.259.862</b>	<b>3.582.075</b>
Gæld til realkreditinstitutter		321.922	323.086
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	451.692	472.881
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>773.614</b>	<b>795.967</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.033.476</b>	<b>4.378.042</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.836.686</b>	<b>9.104.455</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lejeindtægter	617.169	565
Afregning leje m.v., lejer konkurs	149.807	-
	<u>766.976</u>	<u>565</u>

## 2. Ejendomsomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ejendomsadministration	24.000	24
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt	23.517	23
Annoncering salg	2.500	14
Advokat, lejersag	0	4
	<u>50.017</u>	<u>65</u>

## 3. Administrationsomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Selskabsadministration	37.200	37
Regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Økonomisk assistance m.v.	8.075	6
Konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	30.000	30
Transport og mødeudgifter m.v.	44.979	52
Advokat	3.500	-
Gebyrer m.v.	1.325	8
	<u>155.079</u>	<u>163</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renter Jysk Realkredit	39.602	48
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773028	2.911	4
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773085	0	2
Renter tilknyttede selskaber	5.270	5
	<u>47.783</u>	<u>59</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

<i>Ramsherred 51, Aabenraa</i>	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo pr. 1. januar 2020	6.676.131	6.676
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2020</b>	<b>6.676.131</b>	<b>6.676</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo pr. 1. januar 2020	2.264.569	2.413
Tilbageførsel vedr. salg af ejendom	0	0
Årets regulering	-437.300	-148
<b>Værdireguleringer pr. 31. december 2020</b>	<b>1.827.269</b>	<b>2.265</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b>	<b>8.503.400</b>	<b>8.941</b>
<b>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt</b>	<b>7,25%</b>	<b>6,75%</b>

Offentlige ejendomsvurderinger 2020: 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 ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

## 6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 12.000.000.

Heraf kontant indbetalt kr. 1.989.985.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2020 kr.	2019 t.kr.
Jyske Realkredit	3.581.784	3.905
<b>Prioritetsgæld, nominel</b>	<b>3.581.784</b>	<b>3.905</b>
Prioritetsgæld	3.581.784	3.905
Heraf kortfristet del	-321.922	-323
<b>Langfristet prioritetsgæld</b>	<b>3.259.862</b>	<b>3.582</b>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 1.980 efter 5 år.

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

	2020 kr.	2019 t.kr.
Mellemværende komplementar	135.484	136
Momsafregning	57.583	58
Afregning fællesudgifter 2020 m.v.	7.257	3
Skyldige konsulentonorarer	0	19
Skyldig advokat	0	1
Skyldig regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Deposita	221.368	217
Mødeudgifter	0	9
	<b>451.692</b>	<b>473</b>

## 9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I aktiver til en bogført værdi på t.kr. 8.503 er der tinglyst realkreditpantebrev stort t.kr. 5.175 samt skadesløsbrev stort t.kr. 22.000.

Skadesløspantebrev anvendes ikke længere.

## 10. 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.

**11. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0