

K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/03/2020

Erik Liljeberg
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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 - 31. december 2019 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.

Bagsværd, den 03/03/2020

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 2019 – 31. december 2019.

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 revisorers 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, 03/03/2020

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. 129.386, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.726.413.

Der har i året været udloddet kr. 400.000 til kapitalejerne.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2019 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	1	565.035	773.399
Ejendomsomkostninger	2	-65.262	-175.211
Administrationsomkostninger	3	-163.014	-206.585
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-148.300	-411.700
Bruttoresultat		188.459	-20.097
Resultat af ordinær primær drift		188.459	-20.097
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-59.073	-89.914
Ordinært resultat før skat		129.386	-110.011
Årets resultat		129.386	-110.011
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		129.386	-110.011
I alt		129.386	-110.011

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		8.940.700	9.089.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.940.700	9.089.000
Anlægsaktiver i alt		8.940.700	9.089.000
Andre tilgodehavender		0	4.792
Tilgodehavender i alt		0	4.792
Likvide beholdninger		163.755	1.279.500
Omsætningsaktiver i alt		163.755	1.284.292
Aktiver i alt		9.104.455	10.373.292

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	6	1.989.985	1.989.985
Overført resultat		2.736.428	3.007.042
Egenkapital i alt		4.726.413	4.997.027
Gæld til realkreditinstitutter		3.582.075	3.906.180
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.582.075	3.906.180
Gæld til realkreditinstitutter		323.086	320.580
Gæld til banker		0	732.885
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	472.881	416.620
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		795.967	1.470.085
Gældsforpligtelser i alt		4.378.042	5.376.265
Passiver i alt		9.104.455	10.373.292

Noter

1. Nettoomsætning

	2019 kr.	2018 t.kr.
Lejeindtægter	565.035	660
Afregning leje m.v., lejer konkurs	0	113
	565.035	773

2. Ejendomsomkostninger

	2019 kr.	2018 t.kr.
Ejendomsadministration	24.000	43
Ejendomsskatter	0	6
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt	23.517	39
Annoncering salg	14.120	-
Advokat, lejersag	3.625	10
Tab lejer, konkurs	0	77
	65.262	175

3. Administrationsomkostninger

	2019 kr.	2018 t.kr.
Selskabsadministration	37.200	42
Regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Særlig regnskabsmæssig assistance	0	21
Økonomisk assistance m.v.	6.300	7
Konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	30.000	50
Forsikring	0	-3
Transport og mødeudgifter m.v.	51.887	16
Kompensation, køber	0	-20
Salgsomkostninger, ejendom	0	58
Gebyrer m.v.	7.627	5
	163.014	206

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 t.kr.
Renter Jysk Realkredit	47.953	54
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773028	4.338	19
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773085	1.529	12
Renter tilknyttede selskaber	5.253	5
	59.073	90

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Ramsherred 51, Aabenraa

	2019 kr.	2018 t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2019	6.676.131	8.965
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	-2.289
Anskaffelsessum pr. 31. december 2019	6.676.131	6.676
Værdireguleringer		
Saldo pr. 1. januar 2019	2.412.869	1.886
Tilbageførsel vedr. salg af ejendom	0	369
Årets regulering	-148.300	158
Værdireguleringer pr. 31. december 2019	2.264.569	2.413
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	8.940.700	9.089
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt	6,75%	6,50%

Offentlige ejendomsvurderinger 2019: 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. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 12.000.000.

Heraf kontant indbetalt kr. 1.989.985.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019 kr.	2018 t.kr.
Jyske Realkredit	3.905.161	4.227
Prioritetsgæld, nominel	3.905.161	4.227
Prioritetsgæld	3.905.161	4.227
Heraf kortfristet del	-323.086	-321
Langfristet prioritetsgæld	3.582.075	3.906

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 2.297 efter 5 år.

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

	2019 kr.	2018 t.kr.
Mellemværende komplementar	135.323	135
Momsafregning	58.041	4
Afregning fællesudgifter 2019	3.040	3
Gebyr	11	-
Skyldige konsulentonorarer	18.750	31
Skyldig advokat	1.406	1
Skyldig regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Deposita	217.027	213
Mødeudgifter	9.283	-
	472.881	417

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I aktiver til en bogført værdi på t.kr. 8.941 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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0