

K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV

CVR-nr.: 25105192

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

19/04/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

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 2021 - 31. december 2021 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 05/04/2022

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 2021 – 31. december 2021.

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, 05/04/2022

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. -1.020.420, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.782.789.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2021 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 nettlejeindtægten - 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	1	677.386	766.976
Ejendomsomkostninger	2	-84.181	-50.017
Administrationsomkostninger	3	-106.361	-155.079
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.458.400	-437.300
Bruttoresultat		-971.556	124.580
Resultat af ordinær primær drift		-971.556	124.580
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-48.864	-47.783
Ordinært resultat før skat		-1.020.420	76.797
Årets resultat		-1.020.420	76.797
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.020.420	76.797
I alt		-1.020.420	76.797

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		7.045.000	8.503.400
Materielle anlægsaktiver i alt	5	7.045.000	8.503.400
Anlægsaktiver i alt		7.045.000	8.503.400
Andre tilgodehavender		40.868	0
Tilgodehavender i alt		40.868	0
Likvide beholdninger		398.260	333.286
Omsætningsaktiver i alt		439.128	333.286
AKTIVER I ALT		7.484.128	8.836.686

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	6	1.989.985	1.989.985
Overført resultat		1.792.804	2.813.225
Egenkapital i alt		3.782.789	4.803.210
Gæld til realkreditinstitutter		2.939.076	3.259.862
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	2.939.076	3.259.862
Gæld til realkreditinstitutter		321.516	321.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	440.747	451.692
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		762.263	773.614
Gældsforpligtelser i alt		3.701.339	4.033.476
PASSIVER I ALT		7.484.128	8.836.686

Noter

1. Nettoomsætning

	2021 kr.	2020 t.kr.
Lejeindtægter	677.386	617
Afregning leje m.v., lejer konkurs	0	150
	<u>677.386</u>	<u>767</u>

2. Ejendomsomkostninger

	2021 kr.	2020 t.kr.
Ejendomsadministration	24.000	24
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt	50.181	24
Annoncering salg	10.000	2
	<u>84.181</u>	<u>50</u>

3. Administrationsomkostninger

	2021 kr.	2020 t.kr.
Selskabsadministration	37.200	37
Regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Økonomisk assistance m.v.	7.600	8
Konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	30.000	30
Transport og mødeudgifter m.v.	0	45
Advokat	0	4
Gebyrer m.v.	1.561	1
	<u>106.361</u>	<u>155</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 t.kr.
Renter Jysk Realkredit	39.003	40
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773028	4.556	3
Renter tilknyttede selskaber	5.305	5
	<u>48.864</u>	<u>48</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

<i>Ramsherred 51, Aabenraa</i>	2021	2020
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2021	6.676.131	6.676
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2021	6.676.131	6.676
Værdireguleringer		
Saldo pr. 1. januar 2021	1.827.269	2.265
Tilbageførsel vedr. salg af ejendom	0	0
Årets regulering	-1.458.400	437
Værdireguleringer pr. 31. december 2021	368.869	1.828
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	7.045.000	8.504
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt	7,75%	7,25%

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

	2021 kr.	2020 t.kr.
Jyske Realkredit	3.260.592	3.582
Prioritetsgæld, nominel	3.260.592	3.582
Prioritetsgæld	3.260.592	3.582
Heraf kortfristet del	-321.516	-322
Langfristet prioritetsgæld	2.936.076	3.260

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 1.659 efter 5 år.

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

	2021 kr.	2020 t.kr.
Mellemværende komplementar	135.680	136
Momsafregning	46.525	58
Afregning udlæg m.v.	2.747	7
Skyldig regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Deposita	225.795	221
	440.747	452

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I aktiver til en bogført værdi på t.kr. 7.045 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

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0