
K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV

CVR-nr.: 25105192

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

02/05/2023

Erik Liljeberg
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: 01/01/2022 - 31/12/2022

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 02/05/2023

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 2022 – 31. december 2022.

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, den 02/05/2023

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR-nr.: 18897385
Mette Storgaard Høffner, mne11058

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -2.723.011, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.059.778.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2022 har i væsentlig grad været påvirket af at ejendommen pr. 1. juli 2022 ikke længere var udlejet.

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, ud over at ejendommen endnu ikke er udlejet.

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 tilbageførslers 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	1	593.808	677.386
Ejendomsomkostninger	2	-70.543	-84.181
Administrationsomkostninger	3	-152.275	-106.361
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.045.000	-1.458.400
Bruttoresultat		-2.674.010	-971.556
Resultat af ordinær primær drift		-2.674.010	-971.556
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-49.001	-48.864
Ordinært resultat før skat		-2.723.011	-1.020.420
Årets resultat		-2.723.011	-1.020.420
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.723.011	-1.020.420
I alt		-2.723.011	-1.020.420

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.000.000	7.045.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	4.000.000	7.045.000
Anlægsaktiver i alt		4.000.000	7.045.000
Andre tilgodehavender		24.323	40.868
Tilgodehavender i alt		24.323	40.868
Likvide beholdninger		146.950	398.260
Omsætningsaktiver i alt		171.273	439.128
AKTIVER I ALT		4.171.273	7.484.128

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.989.985	1.989.985
Overført resultat		-930.207	1.792.804
Egenkapital i alt		1.059.778	3.782.789
Gæld til realkreditinstitutter		2.658.246	2.939.076
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	2.658.246	2.939.076
Gæld til realkreditinstitutter		283.515	321.516
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	169.734	440.747
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		453.249	762.263
Gældsforpligtelser i alt		3.111.495	3.701.339
PASSIVER I ALT		4.171.273	7.484.128

Noter

1. Nettoomsætning

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Lejeindtægter	347.486	677
Afregning, fraflyttet lejer	242.642	-
Afregning leje m.v., lejer konkurs	3.680	-
	593.808	677

2. Ejendomsomkostninger

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Ejendomsskat	12.600	-
Ejendomsadministration	12.000	24
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt	43.538	50
Varme, tomgang	2.309	-
El, tomgang	96	-
Annoncering salg	0	10
	70.543	84

3. Administrationsomkostninger

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	37.200	37
Regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Økonomisk assistance m.v.	5.375	8
Konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	30.000	30
Transport og mødeudgifter m.v.	46.252	-
Repræsentation	1.343	-
Gebyrer m.v.	2.105	1
	152.275	106

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Renter Jysk Realkredit	39.252	39
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773028	4.660	5
Renter tilknyttede selskaber	5.089	5
	49.001	49

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Ramsherred 51, Aabenraa

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2022	6.676.131	6.676
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2022	6.676.131	6.676
Værdireguleringer		
Saldo pr. 1. januar 2022	368.869	1.827
Tilbageførsel vedr. salg af ejendom	0	0
Årets regulering	-3.045.000	-1.458
Værdireguleringer pr. 31. december 2022	-2.676.131	369
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	4.000.000	7.045
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt	8,25%	7,75%

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 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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Jyske Realkredit	2.941.761	3.260
Prioritetsgæld, nominel	2.941.761	3.260
Prioritetsgæld	2.941.761	3.260
Heraf kortfristet del	-283.515	-321
Langfristet prioritetsgæld	2.658.246	2.939

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 1.471 efter 5 år.

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

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Mellemværende komplementar	135.660	136
Momsafregning	0	46
Afregning diverse udlæg	4.074	3
Afsat regnskabsmæssig assistance m.v.	30.000	30
Deposita	0	226
	169.734	414

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I aktiver til en bogført værdi på t.kr. 4.000 er der tinglyst realkreditpantebrev stort t.kr. 5.175 samt skadesløsbrev stort t.kr. 22.000.

Skadesløspantebrev anvendes ikke længere.

9. 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.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0