

Partnerselskabet af 22.01.2008

Østerågade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 25 64 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2022.

Niels Gustav Hedeager Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Partnerselskabet af 22.01.2008.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. maj 2022

Direktion

Niels Gustav Hedeager Andersen

Bestyrelse

Marianne Kongsbak Andersen Niels Gustav Hedeager Andersen Ejner Andresen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Partnerselskabet af 22.01.2008

Vi har opstillet årsregnskabet for Partnerselskabet af 22.01.2008 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Aalborg, den 9. maj 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

Selskabet	Partnerselskabet af 22.01.2008 Østerågade 27, 2. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 25 64 53
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marianne Kongsbak Andersen Niels Gustav Hedeager Andersen Ejner Andresen
Direktion	Niels Gustav Hedeager Andersen
Komplementar	Komplementarselskabet Restaurant De 2 Have ApS
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er eje af fast ejendom og bortforpagtning af restaurant samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 552 t.kr. mod 415 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 270 t.kr. mod 86 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer for det kommende år et overskud.

Partnerselskabets kapital er negativ. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres ved egen drift, alternativt ved kapitaltilførsel fra kommanditisten. Partnerselskabets deltager indestår for likviditeten for det kommende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste	551.800	415
Værdiregulering af investeringsejendomme	51.144	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.900	-4
Driftsresultat	599.044	411
Øvrige finansielle omkostninger	-329.212	-325
Årets resultat	269.832	86
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	269.832	86
Disponeret i alt	269.832	86

Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.733	6
3 Investeringsejendomme	9.600.000	9.549
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.601.733</u>	<u>9.555</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.601.733</u>	<u>9.555</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.273	40
Andre tilgodehavender	0	12
Tilgodehavender i alt	<u>40.273</u>	<u>52</u>
Likvide beholdninger	<u>35.300</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>75.573</u>	<u>52</u>
Aktiver i alt	<u>9.677.306</u>	<u>9.607</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	502.000	502
Overført resultat	-4.247.256	-4.517
Egenkapital i alt	-3.745.256	-4.015
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.993.614	3.223
Deposita	200.000	200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.193.614</u>	<u>3.423</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	237.400	236
Gæld til pengeinstitutter	0	70
Anden gæld	9.991.548	9.893
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.228.948</u>	<u>10.199</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.422.562</u>	<u>13.622</u>
Passiver i alt	<u>9.677.306</u>	<u>9.607</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse forventer for det kommende år et overskud.

Partnerselskabets kapital er negativ. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen reetableres ved egen drift, alternativt ved kapitaltilførsel fra kommanditisten. Partnerselskabets deltager indestår for likviditeten for det kommende år.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	1.642.852	1.643
Kostpris 31. december 2021	1.642.852	1.643
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-1.637.219	-1.633
Årets af-/nedskrivninger	-3.900	-4
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-1.641.119	-1.637
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.733	6
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	11.627.779	11.579
Tilgang i årets løb	0	49
Kostpris 31. december 2021	11.627.779	11.628
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-2.078.923	-2.079
Årets regulering til dagsværdi	51.144	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	-2.027.779	-2.079
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	9.600.000	9.549

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5%
------------------------------------	----

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.231.014	3.459
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-237.400</u>	<u>-236</u>
	<u>2.993.614</u>	<u>3.223</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.113.380</u>	 <u>2.351</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.222 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.600 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Partnerselskabet af 22.01.2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.