

# **K/S ASSENS 1995**

**CVR-nr.: 19206173**

Gartnerhusene 22  
4632 Bjæverskov

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**25/07/2022**

---

**Kim Olesen**  
**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 ASSENS 1995  
Gartnerhusene 22  
4632 Bjæverskov

CVR-nr: 19206173  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor** Brønshøj Regnskab ApS Registrerede revisorer  
Havdrupvej 24  
2700 Brønshøj  
DK Danmark

CVR-nr: 36709030  
P-enhed: 1020305114

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S Assens 1995.

Årsrapporten, der ikke er revideret, 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bjæverskov , den 25/07/2022

**Direktion**

Kim Dennis Olesen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S Assens 1995

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Assens 1995 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

København, 25/07/2022

Brønshøj Regnskab ApS Registrerede revisorer  
CVR: 36709030  
Claus Christensen, mne15283  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der kan knyttes en væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet fremtidig nettleje og en afkastprocent på 7,50 - 8 procent.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året er positivt med kr. 517.519 og findes tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat for det kommende år.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder de sammendragne poster nettoomsætning, andre driftsindtægter samt administrationsomkostninger. I bruttoresultatet indgår:

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendom 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”.

Investeringsejendom 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”.

**Omsætningsaktiver**

Består af tilgodehavende hos lejere samt bankindestående.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Gæld**

Gæld til realkreditinstitut indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skat**

Skat afsættes ikke i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>560.159</b>	<b>951.267</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>560.159</b>	<b>951.267</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	391.039
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-12.442	-12.176
Andre finansielle omkostninger		-30.198	-97.684
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>517.519</b>	<b>1.232.446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>517.519</b>	<b>1.232.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		517.519	1.232.446
<b>I alt</b>		<b>517.519</b>	<b>1.232.446</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		6.400.000	6.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		10.131	10.055
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.131</b>	<b>10.055</b>
Likvide beholdninger		575.772	495.284
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>585.903</b>	<b>505.339</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.985.903</b>	<b>6.905.339</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		4.741.929	4.415.388
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.741.929</b>	<b>4.415.388</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.694.758	1.866.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.694.758</b>	<b>1.866.913</b>
Gæld til realkreditinstitutter		172.156	172.650
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		320.097	312.178
Skyldig moms og afgifter		38.603	108.610
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.360	29.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>549.216</b>	<b>623.038</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.243.974</b>	<b>2.489.951</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.985.903</b>	<b>6.905.339</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	7.412.452
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.412.452</b>
Værdiregulering primo	-1.012.452
Årets regulering	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-1.012.452</b>
<b>Markedsværdi ultimo</b>	<b>6.400.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendom. 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. Markedsværdien er fastsat på grundlag af eksterne vurderinger ud fra et nettoafkast på 7,50% - 8,00% p.a. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.866.914	172.156	1.694.758	1.016.530
	<b>1.866.914</b>	<b>172.156</b>	<b>1.694.758</b>	<b>1.016.530</b>

Kursværdi af lånerestgæld udgør ultimo året kr. 1.868.973.

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet transport i huslejeindbetalinger samt leje garanti for selskabets mellemværender med pengeinstitut.

Realkreditpantebrev kr. 3.600.000 og ejerpantebrev kr. 3.200.000 i selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for realkredit- og bankgæld. Afgiftspantebrev kr. 3.079.000 er endvidere tinglyst i selskabets ejendom.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der har ikke været afholdt lønomkostninger i årets løb.