

K/S AF 22.12.2006

Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

30/06/2021

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S AF 22.12.2006
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

e-mailadresse: info@thylandergruppen.dk

CVR-nr: 30237536

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på DKK 23.021. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 68.935.514 og en egenkapital på DKK 15.667.419.

Selskabets egenkapital er i året ændret fra at udgøre 15.690.440 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre 15.667.419 ved regnskabsårets slutning.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringen af swap med DKK 690.847. Swapaftalen er ophørt i 2020, og den i balancen indregnede forpligtelse er udlignet og indtægtsført.

Selskabets ejendom er værdisat til DKK 63 mio.kr. på grundlag af en skønnet markedsværdi opgjort ved udlejning til markedsleje.

Det er ledelsens vurdering, at den i regnskabet anvendte værdi for ejendommen er forsvarlig under hensyn til de markedsrisici, som findes i markedet for denne type investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Forventningerne til resultatet for 2021 er de samme som realiseret i 2020 med forbehold for udviklingen i markedsværdierne.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årest nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, omkostninger i forbindelse med rentesikringsaftaler m.m. samt værdireguleringer af gæld til dagsværdi på balancetidspunktet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes særskilt i kommanditisternes indkomstopgørelser og indgår således ikke i selskabets resultatopgørelse.

Balance

Investeringsjendomme.

Investeringsjendomme måles til markedsværdi, svarende til forventet salgsværdi til en uafhængig køber på balancetidspunktet. Ejendommens markedsværdi vurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien fastsættes på baggrund af afkastbaserede beregningsmodeller på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter. Ledelsen har fastlagt afkastkravet ud fra en vurdering af markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed og ejendommens anvendelse, kontraktforhold, ejendommens vedligeholdelsesstand og det generelle renteniveau.

Investeringsejendommenes værdi opgøres af selskabets ledelse.
Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes med gældens kursværdi på balancetidspunktet. Værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-----------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Nettoomsætning | | 2.384.628 | 3.763.542 |
| Eksterne omkostninger | | -2.627.396 | -796.163 |
| Administrationsomkostninger | | -398.358 | -829.202 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -641.126 | 2.138.177 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.781.690 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -1.150.472 | -1.017.091 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -13.113 | -4.250 |
| Årets resultat | | -23.021 | 1.116.836 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -23.021 | 1.116.836 |
| I alt | | -23.021 | 1.116.836 |

Balance 31. december 2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 63.000.000 | 60.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 63.000.000 | 60.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 63.000.000 | 60.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 235.519 | 395.768 |
| Tilgodehavender i alt | | 235.519 | 395.768 |
| Likvide beholdninger | | 5.699.995 | 3.243.676 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 5.935.514 | 3.639.444 |
| AKTIVER I ALT | | 68.935.514 | 63.639.444 |

Balance 31. december 2020

Passiver

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | 2 | 2.000 | 2.000 |
| Overført resultat | | 15.665.419 | 15.688.440 |
| Egenkapital i alt | | 15.667.419 | 15.690.440 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 32.341.543 | 23.579.425 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 17.201.629 | 16.382.456 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 49.543.172 | 39.961.881 |
| Gæld til banker | | 1.326.467 | 336.330 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 198.883 | 404.250 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 590 | 94.340 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 2.198.983 | 7.152.203 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.724.923 | 7.987.123 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 53.268.095 | 47.949.004 |
| PASSIVER I ALT | | 68.935.514 | 63.639.444 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. | I alt kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Kostpris primo | 41.262.945 | 41.262.945 |
| Tilgang | 6.187.638 | 0 |
| Afgang | -4.969.328 | -0 |
| Kostpris ultimo | 42.481.255 | 41.262.945 |
| Værdiregulering primo | 18.737.055 | 18.737.055 |
| Årets værdiregulering | 1.781.690 | 0 |
| Værdiregulering ultimo | 20.518.745 | 18.737.055 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 63.000.000 | 60.000.000 |

Selskabet ejer ejendommen Matr.nr. Ballerup By, Ballerup 19eb beliggende Metalbuen 66-68, Ballerup. Ejendommens areal på 3.107 m2 er udlejes til erhverv.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på aktuel markedsleje for denne type ejendomme.

2. Registreret kapital mv.

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Saldo primo | 2.000 | 15.688.690 | 15.690.440 |
| Årets resultat | 0 | -23.021 | -23.021 |
| Egenkapital ultimo | 2.000 | 15.665.419 | 15.667.419 |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt 01.01.2020 kr. | Gæld i alt 31.12.2020 kr. | Afdrag 2019 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 23.579.425 | 32.341.543 | -1.505.402 | 23.841.543 |
| Anden gæld | 16.382.456 | 17.201.629 | -0 | 21.297.494 |
| | 39.961.881 | 49.543.172 | -1.505.402 | 45.139.037 |

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover de i regnskabet anførte.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter er der per statusdagen ydet pant i selskabets ejendom nom. T.DKK 50.900.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Selskabets ejere har kautioneret forholdsmæssigt i forhold til ejerskab for selskabets realkredit og bankkredit.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020

0

Der har ikke været ansatte i selskabet i 2020