

K/S MADEVEJ 23, AABENRAA

**c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 29 32 73 86

**Årsrapport for 2021
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

29/3 - 2022

Lars Horst Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S MADEVEJ 23, AABENRAA.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. marts 2022

Bestyrelse og komplementar

Gert Christiansen
formand

Lars Horst Petersen

Bo Falk Mørkenborg

Lars Nonbye

Ejendomsselskabet
Madevej 23, Aabenraa ApS

This document has e-signatur Agreement-ID: 124823-0141Y247356476

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S MADEVEJ 23, AABENRAA

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S MADEVEJ 23, AABENRAA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. marts 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

This document has e-signature Agreement-ID: E26952473564735

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S MADEVEJ 23, AABENRAA
c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 32 73 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse og komplementar Gert Christiansen, formand
Lars Horst Petersen
Bo Falk Mørkenborg
Lars Nonbye
Ejendomsselskabet
Madevej 23, Aabenraa ApS

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

This document has e-signature Agreement-ID: E24882a01401X294731564 705

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i driften af 3 erhvervslejligheder i Aabenraa.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.638.792, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 13.104.856.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

3,

en

sk

gt

te

11

C

els

ns

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme omfatter 3 erhvervslejligheder beliggende i Aabenraa, der udlejes til butiksdrift.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.846.674	1.773.404
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-750.000
Resultat før finansielle poster		1.846.674	1.023.404
Finansielle omkostninger		-207.882	-242.135
Årets resultat		1.638.792	781.269
Overført resultat		1.638.792	781.269
		1.638.792	781.269

This document has assigned Agreement-ID: E24832a0d01424735f4165

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	25.500.000	25.500.000
Materielle anlægsaktiver		25.500.000	25.500.000
Anlægsaktiver i alt		25.500.000	25.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		185.101	0
Andre tilgodehavender		178.936	149.964
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	2	1.250.000	1.250.000
Tilgodehavender		1.614.037	1.399.964
Omsætningsaktiver i alt		1.614.037	1.399.964
Aktiver i alt		27.114.037	26.899.964

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		3.104.856	1.466.064
Egenkapital		13.104.856	11.466.064
Gæld til kreditinstitutter		460.000	828.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.360.415	11.236.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.820.415	12.064.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.243.000	1.239.600
Kreditinstitutter		1.358.045	1.326.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.536	20.000
Anden gæld		451.202	670.589
Deposita		114.983	113.284
Kortfristede gældsforpligtelser		3.188.766	3.369.900
Gældsforpligtelser i alt		14.009.181	15.433.900
Passiver i alt		27.114.037	26.899.964

This document has a unique signature ID: 14283240141424735175

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	33.094.352
Kostpris 31. december 2021	33.094.352
Værdireguleringer 1. januar 2021	-7.594.352
Værdireguleringer 31. december 2021	-7.594.352
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	25.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Kommanditselskabets ejendom består af 3 erhvervslejligheder centralt beliggende i Aabenraa. Lejlighederne er udlejet til butikker.

Ejendommen er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 8,3% (8,1% i 2020).

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 744 / + 790 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Der forventes ikke opkrævet resthæftelse i det kommende regnskabsår.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.196.000	828.000	368.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	12.107.600	11.235.415	875.000	7.138.509
	13.303.600	12.063.415	1.243.000	7.138.509

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 11.235.415 er udstedt pantebrev nominel kr. 17.342.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 25.500.000. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 8.600.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 25.500.000. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tiltransporteret resthæftelse kr. 1.250.000. Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 225.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 25.500.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Gert Christiansen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-695166941599 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 12:49:43
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-118163042779 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 11:37:50
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Komplementar
PID: 9208-2002-2-178134309987 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 11:37:50
Underskrevet med NemID

Bo Falk Mørkenborg

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-357472197009 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 13:01:57
Underskrevet med NemID

Lars Nonbye

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-178134309987 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 11:37:58
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor
RID: 53575210 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 13:03:45
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor
RID: 1059562645000 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 13:04:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

This document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to secure information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 182832a3d1dd1422472196175

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-118163042779

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 16:31:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with e-signatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures are related to precisely this document only. Rely on the integrity and validity of signatures can always be used as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With e-signatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with e-signatur, please visit our website at www.e-signatur.dk.

This document has e-signatur Agreement-ID: e2353dTKhtY247351410