

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 2022
(18. regnskabsår)**

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

21/3-2023

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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. februar 2023

Bestyrelse og komplementar

Gert Christiansen
formand

Lars Horst Petersen

Bo Falk Mørkenborg

Lars Nonbye

**Ejendomsselskabet
Madevej 23, Aabenraa ApS**

This document has esignatur Agreement-ID: 5682734XQZVHLK2498868229

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Vores 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 23. februar 2023

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

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 2022

Regnskabsår: 18. 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 Revisor a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C**

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S MADEVEJ 23, AABENRAA for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 mæglernes 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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.530.897	1.846.674
Finansielle omkostninger		<u>-195.346</u>	<u>-207.882</u>
Årets resultat		<u>1.335.551</u>	<u>1.638.792</u>
 Overført resultat		 <u>1.335.551</u>	 <u>1.638.792</u>
		<u>1.335.551</u>	<u>1.638.792</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 54622414774424988939

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		25.500.000	25.500.000
Materielle anlægsaktiver	1	25.500.000	25.500.000
Anlægsaktiver i alt		25.500.000	25.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	185.101
Andre tilgodehavender		46.041	178.936
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	2	1.250.000	1.250.000
Tilgodehavender		1.296.041	1.614.037
Omsætningsaktiver i alt		1.296.041	1.614.037
Aktiver i alt		26.796.041	27.114.037

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		4.440.407	3.104.856
Egenkapital		14.440.407	13.104.856
Gæld til kreditinstitutter		0	460.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.648.099	10.360.415
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.648.099	10.820.415
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	732.786	1.243.000
Kreditinstitutter		1.350.966	1.358.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	21.536
Anden gæld		425.627	451.202
Deposita		178.156	114.983
Kortfristede gældsforpligtelser		2.707.535	3.188.766
Gældsforpligtelser i alt		12.355.634	14.009.181
Passiver i alt		26.796.041	27.114.037
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Antal ansatte	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	33.094.352
Kostpris 31. december 2022	33.094.352
Værdireguleringer 1. januar 2022	-7.594.352
Værdireguleringer 31. december 2022	-7.594.352
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	25.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ejendommen er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 8,5% (8,3% i 2021).

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 726 / + 771 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 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.235.415	10.380.885	732.786	6.537.456
	11.235.415	10.380.885	732.786	6.537.456

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 10.380.885 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.

5 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2022	2021
kr.	kr.
0	0

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gert Christiansen

Bestyrelsesformand

ID: cee7b5b3-c2e6-4f5d-b8eb-329021d79abb

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 14:08:32

Underskrevet med MitID



Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Bestyrelsesmedlem

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 11:51:46

Underskrevet med MitID



Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Komplementar

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 11:51:46

Underskrevet med MitID



Bo Falk Mørkenborg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Falk Mørkenborg

Bestyrelsesmedlem

ID: efcac021-db3d-4a0e-a4fb-9538519587a0

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 17:54:18

Underskrevet med MitID



Lars Nonbye

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Nonbye

Bestyrelsesmedlem

ID: d4a6dd62-8f37-4753-bd4d-655d9b2a38e5

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 11:57:27

Underskrevet med MitID



Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 07:49:47

Underskrevet med NemID

NEM ID

Sean Christensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2023 kl.: 06:26:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

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 computed from the original agreement document, which secures that the signatures are related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The 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 sensitive 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: 5662645000K249688328

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 Horst Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Jørgen Horst Petersen

Dirigent

ID: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 11:23:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 518ee4XRpHu249646232

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 are related to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The 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 sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.de