

K/S Ågade 10, 7620 Lemvig

Viengevej 100 2, 8240 Risskov
CVR-nr. 28 71 23 08

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.03.25

Preben Daugaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

K/S Ågade 10, 7620 Lemvig
c/o AG Group af 2013 ApS
Viengevej 100 2
8240 Risskov

Hjemsted: Risskov
CVR-nr.: 28 71 23 08
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Lars Milo Tromborg
Morten Rasmussen
Carsten Palmer

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S Ågade 10, 7620 Lemvig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. februar 2025

Bestyrelsen

Lars Milo Tromborg

Morten Rasmussen

Carsten Palmer

Til ejerne i K/S Ågade 10, 7620 Lemvig

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ågade 10, 7620 Lemvig for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 revisorers etiske adfærd (IESBA 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder der knytter sig hertil. Vi er enige med ledelsen i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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 rea-

listisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 lovgivningen.

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 12. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32849

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje matr. nr. 152 a, Lemvig Bygrunde, beliggende Ågade 12, 7620 Lemvig.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast der forventes at udgøre t.DKK 634.

Nedenfor vises følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	7,30%	7,80%	8,30%
Værdi af ejendom	8.683	8.100	7.637
Årets resultat	989	407	-57
Egenkapital	11.814	11.231	10.768

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
Lejeindtægter	714.700	735.723
Ejendomsomkostninger	-27.093	-41.216
Andre eksterne omkostninger	-123.395	-117.571
Bruttofortjeneste	564.212	576.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-100.000
Resultat af primær drift	664.212	476.936
Finansielle indtægter	524	0
Finansielle omkostninger	-258.138	-307.772
Årets resultat	406.598	169.164
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	406.598	169.164
I alt	406.598	169.164

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.100.000	8.000.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.100.000	8.000.000
	Anlægsaktiver i alt	8.100.000	8.000.000
	Andre tilgodehavender	1.106	2.164
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	5.808.350	6.306.830
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	26.941	75.520
	Periodeafgrænsningsposter	3.311	4.900
3	Tilgodehavender i alt	5.839.708	6.389.414
	Likvide beholdninger	131.407	50.547
	Omsætningsaktiver i alt	5.971.115	6.439.961
	Aktiver i alt	14.071.115	14.439.961

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	12.250.000	12.250.000
	Overført resultat	-1.018.510	-1.425.108
	Egenkapital i alt	11.231.490	10.824.892
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	469.520
4	Anden gæld	1.870.551	2.192.835
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.870.551	2.662.355
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	843.898	830.553
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.393	18.100
	Anden gæld	97.783	104.061
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	969.074	952.714
	Gældsforpligtelser i alt	2.839.625	3.615.069
	Passiver i alt	14.071.115	14.439.961

- 5 Oplysninger om dagsværdi
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	12.250.000	-1.425.108	10.824.892
Forslag til resultatdisponering	0	406.598	406.598
Saldo pr. 31.12.24	12.250.000	-1.018.510	11.231.490

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 8.100. Der er usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkravet.

Det normaliserede driftsresultat forventes for det kommende regnskabsår at udgøre t.DKK 634. Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 7,8%

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens anvendelse, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der henvises til note 2 for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet vil påvirke årets resultat og egenkapital.

Diskonteringsfaktor/Afkastkrav	7,30%	7,80%	8,30%
Værdi af ejendom	8.683	8.100	7.637
Årets resultat	989	407	-57
Egenkapital	11.814	11.234	10.768

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	13.237.275
Kostpris pr. 31.12.24	13.237.275
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-5.237.275
Dagsværdireguleringer i året	100.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-5.137.275
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	8.100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 634, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,8%, som er uændret i forhold til 2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, alder, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål svarende til lejeindtægter på i alt ca. t.DKK 700.

Ved opgørelsen af det forventede normaliserede driftsresultat indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. De skønnede driftsomkostninger er medtaget i henhold til ejendommens budgetter, der hidtil har passet med de aktuelle driftsomkostninger.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning, og ejendommen har en central beliggenhed i Lemvig.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendommen.

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

3. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	5.907.342	6.405.832
---	-----------	-----------

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	478.810	0	478.810	934.784
Anden gæld	365.088	134.908	2.235.639	2.558.124
I alt	843.898	134.908	2.714.449	3.492.908

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	8.100.000	8.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000	100.000

Centrale forudsætninger anlagt ved fastsættelse af dagsværdien for virksomhedens investeringsejendom er omtalt i note 1 og 2, hvortil der henvises.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 479 samt gæld til private pantebreve t.DKK 2.253 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.100.

7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.01.24	2.205.959
Indbetalt i årets løb	-174.468
Kostpris pr. 31.12.24	2.031.491

Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen består i krav på indbetaling af ikke kaldt virksomhedskapital, der derfor ikke forrentes.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.