

K/S Aalborg, Liseleje

c/o ReviPoint A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
CVR nr. 27 50 43 88

Ekstern årsrapport for 2020 (17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2021

dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 18. december 2003

Revision Lægard Revision Statsautoriseret Revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Formand Jens Hahn

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 2020

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for K/S Aalborg, Liseleje.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

København, den 1. juli 2021

I bestyrelsen:

Jens Hahn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Aalborg, Liseleje

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aalborg, Liseleje for regnskabsåret 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. 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 vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved periodens afslutning vurderet, at den indregnede værdi svarer til markedsværdien pr. 31. december 2020. Vi har ved vores revision ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne 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 tilside-sættelse 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 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.

København, den 1. juli 2021
Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård
statsautoriseret revisor
MNE15013

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendomme beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.178.002.

Egenkapitalen udgør kr. 14.530.668.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aalborg, Liseleje for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke er dækket af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er værdireguleringer af ejendomme der indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Ejendomme

Ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrasket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet og øvrige centrale forudsætninger til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrasket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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, der omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2019
BRUTTORESULTAT	2.402.754	2.403.387
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.322.000</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.402.754	1.081.387
Finansielle indtægter.....	0	-1.636
	-221.429	-370.893
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	<u>-3.324</u>	<u>-3.346</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.178.002</u></u>	<u><u>705.512</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat	<u>2.178.002</u>	<u>705.512</u>
Disponeret i alt	<u><u>2.178.002</u></u>	<u><u>705.512</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

AKTIVER	Note	31/12-19
Grunde og bygninger	34.990.000	34.990.000
Materielle anlægsaktiver i alt	34.990.000	34.990.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 34.990.000	 34.990.000
 Tilgodehavende fællesregnskab.....	 130.579	 122.495
Andre tilgodehavender	357.143	0
Tilgodehavender i alt	487.722	122.495
 Likvide beholdninger	 373.007	 661.781
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 860.729	 784.276
 AKTIVER I ALT	 35.850.729	 35.774.276

Balance pr. 31. december 2020

PASSIVER			
	Note		31/12-19
Overført overskud.....		14.530.668	13.452.668
EGENKAPITAL I ALT		14.530.668	13.452.668
Langfristede gældsforpligtelser:			
Kreditinstitutter	3	18.936.816	20.332.099
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.936.816	20.332.099
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.395.283	1.393.293
Gæld til tilknyttede virksomheder		119.322	120.999
Anden gæld		868.640	475.217
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.383.245	1.989.508
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		21.320.062	22.321.608
PASSIVER I ALT		35.850.729	35.774.276
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Udbetaling	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020		13.452.668	13.452.668
Årets overskud.....	0	2.178.002	2.178.002
Årets udlodning	<u>-1.100.002</u>	<u>0</u>	<u>-1.100.002</u>
I alt	<u><u>-1.100.002</u></u>	<u><u>15.630.670</u></u>	<u><u>14.530.668</u></u>

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Det i årsrapporten anvendte afkastkrav på 7,8% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31/12 2020 andrager kr. 34.990.000. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
Afkastkrav		
6,80%	40.167.000	19.707.668
7,80%	34.990.000	14.530.668
8,80%	31.039.000	10.579.668

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdien for ejendommene er uændret i forhold til sidste år og hvorfor dagsværdireguleringe hverken har påvirket årets resultatopgørelse eller egenkapitalen.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter

2 Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi

Værdi ultimo indregnet til dagsværdi, kr. 34.990.000.

Årets urealiserede nettogevinst indregnet i resultatopgørelsen, kr. 0.

	31/12-20	Afdrag	Restgæld	Restgæld
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt	næste år	efter 1 år	efter 5 år
kreditinstitutter.....	<u>20.332.099</u>	<u>1.395.283</u>	<u>18.936.816</u>	<u>13.394.188</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt ..	<u>20.332.099</u>	<u>1.395.283</u>	<u>18.936.816</u>	<u>13.394.188</u>

4 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti-, eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsregnskab og noter.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor kreditinstitutter nominelt kr. 20.332.099 er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 34.990.000.

Den eneste ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Aalborg, Liseleje 2004 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.