

## **K/S Aalborg, Liseleje**

Bornholmsgade 3, 1266 København K  
CVR-nr. 27 50 43 88

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18/6 2025

Per Thomas Borg

Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

K/S Aalborg, Liseleje  
c/o Nectar Management A/S  
Bornholmsgade 3  
1266 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 27 50 43 88  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Jens Hahn

---

**Revisor**

---

Lægård Revision Statsautoriseret revisionsfirma

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S Aalborg, Liseleje.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. maj 2025

**Bestyrelsen**

Jens Hahn  
Formand

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til ejerne i K/S Aalborg, Liseleje**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aalborg, Liseleje for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 14. maj 2025

**Lægård Revision Statsautoriseret  
revisionsfirma**

CVR-nr. 18437082

Kurt Lægård  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne15013

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi under balancen. Værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.426.277 mod DKK -1.319.446 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.346.197.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>738.249</b>	<b>1.576.640</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	912.800	-2.755.014
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.651.049</b>	<b>-1.178.374</b>
Finansielle indtægter	589	135
1 Finansielle omkostninger	-225.361	-141.207
<b>Årets resultat</b>	<b>1.426.277</b>	<b>-1.319.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.426.277	-1.319.446
<b>I alt</b>	<b>1.426.277</b>	<b>-1.319.446</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.300.000	9.387.200
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.300.000</b>	<b>9.387.200</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.300.000</b>	<b>9.387.200</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	338.023	6.178
	Andre tilgodehavender	0	202.500
	Periodeafgrænsningsposter	48.429	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>386.452</b>	<b>208.678</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>113.389</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>499.841</b>	<b>208.678</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.799.841</b>	<b>9.595.878</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Overført resultat	4.346.197	2.919.920
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.346.197</b>	<b>2.919.920</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.981.508	5.399.681
3	Anden gæld	318.264	199.298
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.299.772</b>	<b>5.598.979</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	420.975	434.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	47.684
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.371	159.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	120.801	122.586
	Anden gæld	176.807	313.209
	Periodeafgrænsningsposter	346.918	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.153.872</b>	<b>1.076.979</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.453.644</b>	<b>6.675.958</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.799.841</b>	<b>9.595.878</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24	
Saldo pr. 01.01.24	2.919.920
Forslag til resultatdisponering	1.426.277
Saldo pr. 31.12.24	4.346.197

Opkrævet resthæftelse 2023: 999.999

Opkrævet resthæftelse 2024: 0

---

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.184	8.301
Renteomkostninger i øvrigt	218.177	132.906
I alt	225.361	141.207

---

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	25.057.686
Kostpris pr. 31.12.24	25.057.686
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-15.670.486
Dagsværdireguleringer i året	912.800
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-14.757.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	10.300.000

Investeringsejendommene består af et erhvervslejemål beliggende i Liseleje. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelses-arbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen beliggende i Liseleje er værdiansat med udgangspunkt i et afkastkrav på 9 % pr. 31. december 2024.

**3. 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	420.975	3.608.520	5.402.483	5.833.681
Anden gæld	0	0	318.264	199.298
I alt	420.975	3.608.520	5.720.747	6.032.979

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	10.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	912.800

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre 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.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.402 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.300.

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.

## 7. 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 rentekomkostninger 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 nettorealisationsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Hahn

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 50f9881e-11cb-4d0b-a2e5-c18020213a93

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-29 18:12:43 UTC



## Kurt Lægaard

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: e830a1ba-8435-4881-934c-7d5897916e5b

IP: 91.133.xxx.xxx

2025-06-29 18:24:27 UTC



## Peer Thomas Borg

### Dirigent

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-29 18:43:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.