

K/S Residence, Hasseris

Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 87 23 29

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.02.21

Jesper Skovsgaard
Dirigent

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

Selskabet

K/S Residence, Hasseris
Søndre Skovvej 66
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 87 23 29
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jesper Skovsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

2E Group A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for K/S Residence, Hasseris.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. januar 2021

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S Residence, Hasseris

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Residence, Hasseris for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

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.

Aalborg, den 28. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35822

Resultatopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttoresultat	-104.102	2.537.425
Resultat før dagsværdireguleringer	-104.102	2.537.425
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.600	0
Resultat af primær drift	-102.502	2.537.425
2 Finansielle indtægter	0	34.431
3 Finansielle omkostninger	-269.370	-760.707
Resultat før skat	-371.872	1.811.149
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-371.872	1.811.149
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-371.872	1.811.149
I alt	-371.872	1.811.149

Note	AKTIVER	30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	23.200.000	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	23.200.000	0
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	180.000	180.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	180.000	180.000
	Anlægsaktiver i alt	23.380.000	180.000
5	Fremstillede varer og handelsvarer	0	22.424.232
	Varebeholdninger i alt	0	22.424.232
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.642	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.248.915	1.260.432
	Andre tilgodehavender	47.976	0
	Tilgodehavender i alt	1.325.533	1.260.432
	Likvide beholdninger	24.656	95.348
	Omsætningsaktiver i alt	1.350.189	23.780.012
	Aktiver i alt	24.730.189	23.960.012

PASSIVER

Note	30.09.20 DKK	30.09.19 DKK
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	180.000	180.000
Overført resultat	2.994.890	3.366.762
Egenkapital i alt	3.374.890	3.746.762
6 Gæld til realkreditinstitutter	18.595.734	18.892.866
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.595.734	18.892.866
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.321	295.462
Gæld til øvrige kreditinstitutter	124.129	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	896.085	573.355
Gæld til tilknyttede virksomheder	651.305	319.747
Deposita	315.400	99.576
Anden gæld	457.025	19.352
Periodeafgrænsningsposter	17.300	12.892
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.759.565	1.320.384
Gældsforpligtelser i alt	21.355.299	20.213.250
Passiver i alt	24.730.189	23.960.012

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19			
Saldo pr. 01.10.18	200.000	180.000	1.555.613
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.811.149
Saldo pr. 30.09.19	200.000	180.000	3.366.762
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo pr. 01.10.19	200.000	180.000	3.366.762
Forslag til resultatdisponering	0	0	-371.872
Saldo pr. 30.09.20	200.000	180.000	2.994.890

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom samt udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	11.520
Øvrige finansielle indtægter	0	22.911
I alt	0	34.431

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	20.808	29.002
Renteomkostninger i øvrigt	248.562	731.705
I alt	269.370	760.707

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	23.198.399
Kostpris pr. 30.09.20	23.198.399
Opskrivninger i året	1.601
Opskrivninger pr. 30.09.20	1.601
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	23.200.000
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.20	1.860.318

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 913 og et afkastkrav på 3,3 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.084. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.20	0	1.860.318
I alt	0	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	298.321	17.454.692	18.894.055	19.188.328
I alt	298.321	17.454.692	18.894.055	19.188.328

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i en retssag. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området, og at udfaldet af denne ikke vil påvirke virksomhedens finansielle stilling negativt.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.894 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 5.000 og realkreditpantebreve på t.DKK 21.935 med pant i selskabets investeringsejendomme.

9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden 2E Group A/S, Aalborg.

10. 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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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