

K/S HJØRRING RETAIL

c/o Nectar Management A/S, Bornholmegade 3, 1266 København K
CVR-nr. 30 27 92 39

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. februar 2025

Peer Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S HJØRRING RETAIL c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 30 27 92 39 Stiftet: 15. februar 2007 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Søby Nielsen, formand Christian Hother Sørensen Anna Grethe Kræmmergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S HJØRRING RETAIL.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2025

Bestyrelse:

Peter Søby Nielsen
Formand

Christian Hother Sørensen

Anna Grethe Kræmmergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S HJØRRING RETAIL

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S HJØRRING RETAIL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 27. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene 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 vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2024 viser et overskud på DKK 3.350.551, heraf værdireguleringer på DKK -400.000, og selskabets balance pr. 31. december 2024 viser en egenkapital på DKK 30.018.309.

Der henvises til noterne for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.508.307	5.434.664
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-400.000	-500.000
Driftsresultat		5.108.307	4.934.664
Andre finansielle indtægter		126.875	126.875
Andre finansielle omkostninger		-1.884.631	-1.964.005
Årets resultat		3.350.551	3.097.534
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.350.551	3.097.534
I alt		3.350.551	3.097.534

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		79.400.000	79.800.000
Materielle anlægsaktiver	1	79.400.000	79.800.000
Anlægsaktiver		79.400.000	79.800.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		594.745	0
Andre tilgodehavender		365.747	909.490
Periodeafgrænsningsposter		17.382	0
Tilgodehavender		977.874	909.490
Omsætningsaktiver		977.874	909.490
<hr/>			
Aktiver		80.377.874	80.709.490
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		43.000.000	43.000.000
Ikke indbetalt stamkapital		-17.825.389	-18.500.389
Overført resultat		4.843.698	1.493.148
Egenkapital		30.018.309	25.992.759
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		38.171.617	41.410.185
Gæld til pengeinstitutter		4.567.931	5.767.931
Langfristede gældsforpligtelser	2	42.739.548	47.178.116
Gæld til realkreditinstitutter		3.111.693	3.076.787
Gæld til pengeinstitutter		3.674.847	3.560.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	53.067
Anden gæld		450.305	484.957
Deposita		363.172	363.172
Kortfristede gældsforpligtelser		7.620.017	7.538.615
Gældsforpligtelser		50.359.565	54.716.731
<hr/>			
Passiver		80.377.874	80.709.490
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	43.000.000	-18.500.389	1.493.147	25.992.758
Forslag til resultatdisponering			3.350.551	3.350.551
Transaktioner med ejere				
Indbetaling tilgodehavende stamkapital		675.000		675.000
Egenkapital 31. december 2024	43.000.000	-17.825.389	4.843.698	30.018.309

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	105.825.670
Kostpris 31. december 2024	105.825.670
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-26.025.670
Årets værdireguleringer	-400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-26.425.670
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	79.400.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2024	77.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-400.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør DKK 79.400.000 pr. 31. december 2024 (2023: DKK 79.800.000), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 7,35% (2022: 7,25%).

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5%.

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 79.400.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis DKK 74.300.000 og DKK 85.100.000.

Noter

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	41.283.310	3.111.693	24.544.567	44.486.972
Gæld til pengeinstitutter	5.767.931	1.200.000	0	6.967.931
	47.051.241	4.311.693	24.544.567	51.454.903

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 47.051 er der ved ejerpantebrev givet pant i investerings-ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 79.400.

Komanditisterne har endvidere afgivet selvskyldnerkatuion over for 3. prioriteten.

4 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsiges lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets likviditetsmæssige situation og selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetaling, som er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow har der været en investorindbetaling i 2024 på TDKK 675.

	2024	2023
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Ledelsen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S HJØRRING RETAIL for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

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 første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.