

K/S TORVESTRAEDET ALLERØD

CVR-nr.: 26254299

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/04/2022

Mogens Jacobsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S TORVESTRÆDET ALLERØD
Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

CVR-nr: 26254299
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark

CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S TORVSTRÆDET ALLERØD.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bagsværd , den 08/04/2022

Bestyrelse

Mads Melsen Kronborg

Mogens Bjørn Jacobsen

Jørgen Vieth

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S Torvestrædet Allerød

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Torvestrædet Allerød for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 08/04/2022

Mette Storgaard Høffner ,mne11058

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR:18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.340.413, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser herefter en egenkapital på kr. 15.846.622.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 1.225.000 fra investorerne.

Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 9 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Der har regnskabet ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsejendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi

foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med baggrund i en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat 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 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		2.588.843	3.387.368
Ejendomsomkostninger	1	-673.197	-1.332.175
Administrationsomkostninger	2	-211.533	-230.453
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		540.000	-205.000
Bruttoresultat		2.244.113	1.619.740
Resultat af ordinær primær drift		2.244.113	1.619.740
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-903.700	-946.476
Ordinært resultat før skat		1.340.413	673.264
Årets resultat		1.340.413	673.264
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.340.413	673.264
I alt		1.340.413	673.264

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		52.321.600	51.781.600
Materielle anlægsaktiver i alt	4	52.321.600	51.781.600
Anlægsaktiver i alt		52.321.600	51.781.600
Andre tilgodehavender	5	8.554	70.614
Periodeafgrænsningsposter		21.982	21.426
Tilgodehavender i alt		30.536	92.040
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		30.536	92.040
AKTIVER I ALT		52.352.136	51.873.640

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	6	6.769.035	5.544.035
Overført resultat		9.077.587	7.737.173
Egenkapital i alt		15.846.622	13.281.208
Gæld til realkreditinstitutter		30.916.144	33.016.240
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	30.916.144	33.016.240
Gæld til realkreditinstitutter		2.100.096	2.061.974
Gæld til banker		802.730	748.899
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	2.686.544	2.765.319
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.589.370	5.576.192
Gældsforpligtelser i alt		36.505.514	38.592.432
PASSIVER I ALT		52.352.136	51.873.640

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

9

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse m.v.	85.539	94
Omkotninger/selvrisiko, indbrud	0	9
Arkitekt/Brandrådgiver	16.978	158
Markedsføringstilskud lejere	138.410	265
Istandsættelse ifm. genudlejning	10.188	485
El, tomgang/indeholdt i leje m.v.	9.962	9
Varme/fællesudgifter, fraflyttere	0	-17
Varme/fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje, rest tidl.år	0	21
Varme/fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje 2021	295.100	186
Tab på fraflyttere	31.990	35
Ejendomsadministration	51.200	55
Lokaleportalen.dk	9.225	9
Generalforsamling og møder m/lejere m.v.	4.058	4
Kontingent E/F Bymidten	20.547	19
	673.197	1.332

2. Administrationsomkostninger

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	28.800	29
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	12.350	6
Assistance, strategi	12.500	12
Assistance, budget	32.500	32
Konsulentonorar	75.000	75
Advokat	0	23
Bankgebyr	5.256	4
Småanskaffelser, lokaler	739	-
Repræsentation	0	1
Ej refunderet momsdel	9.388	13
	211.533	230

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Danske Bank 11336507	45.330	41
Renter, SKAT	1.954	-
Renter/bidrag RealkreditDanmark	826.476	876
Renter, lån fra kommanditist	25.000	24
Renter tilknyttet selskab	4.940	5
	903.700	946

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2021	44.914.006	44.914
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2021	44.914.006	44.914
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2021	6.867.594	7.073
Årets regulering	540.000	-205
Op-/nedskrivninger pr. 31. decmeber 2021	7.407.594	6.868
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	52.321.600	51.782
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	6,0%	6,0%

Offentlige ejendomsvurderinger 2020 kr. 27.650.000,
heraf grundværdi kr. 3.371.100.

5. Andre tilgodehavender

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Leje m.v., lejer	0	52
Udlæg el, lejer, betalt 2022	2.810	3
Afregning vand 2021	2.849	-
Indestående Skattekonto	5	-
Varmeregnskab nyt varmeår	0	12
Varmeafregning 2021, til afregning	2.890	4
	8.554	25

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 6.769.035.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
RealkreditDanmark	33.016.240	35.078
Prioritetsgæld	33.016.240	35.078
Heraf kortfristet del	-2.100.096	-2.062
Langfristet prioritetsgæld	30.916.544	33.016

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 22.721 efter mere end 5 år.

8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2021 kr.	2020 t.kr.
Mellemværende komplementar	127.037	126
Lån fra kommanditist	500.000	531
Deposita	1.044.319	1.021
Momsafregning	854.893	627
Lån vedr. dækningsafgift 2020	0	107
Forudbetalt leje for januar 2021	0	21
Fællesregnskab 2021, til afregning	60.186	27
Honorar Fælles-/ varmeregnskab	20.000	20
Afsat revisor	35.000	35
Afsat honorarer	0	56
Skyldige håndværkere m.v.	12.753	162
El	7.999	7
Skyldige omkostninger	24.357	25
	2.686.544	2.765

9. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort af selskabets ledelse på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger, samt udarbejdet budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

Afkastkravet der ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,0%, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.m.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocent på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendom(kr.)	Egenkapital (kr.)
+0,25%	50.228.800	13.753.822
Uændret	52.321.600	15.846.622
-0,25%	54.596.500	18.121.522

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

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

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

10. Oplysning om eventualforpligtelser

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

11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 41.263.000 i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10 for i alt kr. 23.000.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har investorerne stillet selvskyldnerkaution.

12. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemregning med Torvestrædet 3-10 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0