
K/S TORVESTRAEDET ALLERØD

CVR-nr.: 26254299

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/04/2024

Henrik Laugaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr.: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 08/04/2024

Bestyrelse

Mogens Bjørn Jacobsen

Henrik Laugaard

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 2023 – 31. december 2023.

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 Ethiske 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, den 08/04/2024

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR-nr.: 18897385
Mette Storgaard Høffner, mne11058

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -3.150.638, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser herefter en egenkapital på kr. 17.146.968.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 2.100.000 fra investorerne.

Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 12 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.

Investerings ejendom

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		3.445.984	2.986.660
Ejendomsomkostninger	1	-985.007	-1.060.254
Administrationsomkostninger	2	-265.885	-318.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.405.166	301.400
Bruttoresultat		-1.210.074	1.908.981
Resultat af ordinær primær drift		-1.210.074	1.908.981
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.940.564	-782.997
Ordinært resultat før skat		-3.150.638	1.125.984
Årets resultat		-3.150.638	1.125.984
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.150.638	1.125.984
I alt		-3.150.638	1.125.984

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		49.449.200	52.623.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	49.449.200	52.623.000
Anlægsaktiver i alt		49.449.200	52.623.000
Andre tilgodehavender	5	280.539	123.609
Periodeafgrænsningsposter		27.795	22.621
Tilgodehavender i alt		308.334	146.230
Likvide beholdninger		43.686	0
Omsætningsaktiver i alt		352.020	146.230
AKTIVER I ALT		49.801.220	52.769.230

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.	6	10.094.035	7.994.035
Overført resultat		7.052.933	10.203.571
Egenkapital i alt		17.146.968	18.197.606
Gæld til realkreditinstitutter		26.700.607	29.293.107
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	26.700.607	29.293.107
Gæld til realkreditinstitutter		949.393	1.623.037
Gæld til banker		3.059.431	930.773
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	1.944.821	2.724.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.953.645	5.278.517
Gældsforpligtelser i alt		32.654.252	34.571.624
PASSIVER I ALT		49.801.220	52.769.230

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse m.v.	140.514	36
Arkitekt	20.800	27
Markedsføringstilskud lejere	197.131	146
Istandsættelse ifm. genudlejning	352.613	464
El, tomgang/indeholdt i leje m.v.	11.717	21
Varme/fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje, rest tidl.år	-5.009	-1
Varme/fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje 2023	174.402	278
Ejendomsadministration	51.200	51
Lokaleportalen.dk	12.576	12
Generalforsamling og møder m/lejere m.v.	8.285	5
Kontingent E/F Bymidten	20.778	21
	985.007	1.060

2. Administrationsomkostninger

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	28.800	29
Regnskabsmæssig assistance m.v.	38.500	35
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	32.362	16
Assistance, strategi	0	13
Assistance, budget	32.500	52
Konsulenthonorar	75.000	75
Kørsel	0	11
Advokat	18.050	70
Advokat, ejeraftale, ej fradrag	15.000	-
Bankgebyr	8.455	4
Småanskaffelser, lokaler/ejendom	0	2
Repræsentation	578	1
Ej refunderet momsdel	16.640	11
	265.885	319

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Danske Bank	74.063	55
Sparekassen Sjælland-Fyn	4.600	-
Låneomkostninger, bankskift, ej fradrag	123.675	-
Renter/bidrag RealkreditDanmark	1.722.793	698
Renter, lån fra kommanditist	10.415	25
Renter tilknyttet selskab	5.018	5
	1.940.564	783

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2023	44.914.006	44.914
Tilgang i årets løb	231.366	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2023	45.145.372	44.914
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2023	7.708.994	7.408
Årets regulering	-3.405.166	301
Op-/nedskrivninger pr. 31. decmeber 2023	4.303.828	7.409
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	49.449.200	52.322
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt		
	6,5%	6,0%

5. Andre tilgodehavender

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Leje m.v., lejer	18.152	64
Udlæg el, lejer, betalt 2024	3.095	8
Afregning vand 2023	989	-
Fællesomkostninger, periodiseret	154.682	-
Fællesomkostninger 2023, til afregning	100.300	-
Varmeafregning	3.321	51
	<u>280.539</u>	<u>123</u>

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 710.094.035.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
DLR	27.650.000	-
RealkreditDanmark	0	30.916
	<u>27.650.000</u>	<u>30.916</u>
Prioritetsgæld	27.650.000	30.916
Heraf kortfristet del	-949.393	-1.623
Langfristet prioritetsgæld	<u>26.700.607</u>	<u>29.293</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 22.594 efter mere end 5 år.

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

	2023 kr.	2022 t.kr.
Mellemværende komplementar	128.924	127
Lån fra kommanditist	0	500
Deposita	1.328.194	1.231
Momsafregning	214.137	269
Momslån	0	383
Fællesregnskab, til afregning	0	23
Varmeregnskab, til afregning	142.433	-
Honorar Fælles-/Varmeregnskab	22.000	20
Afsat revisor	38.500	35
Skyldige håndværkere m.v.	0	53
El	8.151	21
Skyldige øvrige omkostninger	62.482	62
	1.944.821	2.724

9. 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.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 27.500.000 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. 5.000.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har investorerne stillet selvskyldnerkaution.

11. 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.

12. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

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 6,5%, 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%	47.617.700	15.315.468
Uændret	49.449.200	17.146.968
-0,25%	51.427.200	19.124.968

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.

13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023
	0