

# **K/S Løgumklostervej 121**

Viengevej 100, 2., 8240 Risskov  
CVR-nr. 10 15 83 54

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.03.20

Preben Daugaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16

---

---

**Selskabet**

---

K/S Løgumklostervej 121  
c/o AG Group af 2013 ApS  
Viengevej 100, 2.  
8240 Risskov  
Hjemsted: Risskov  
CVR-nr.: 10 15 83 54  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Erik Morten From  
Claus Petersen  
Preben Daugaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for K/S Løgumklostervej 121.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 14. februar 2020

**Bestyrelsen**

Erik Morten From  
Formand

Claus Petersen

Preben Daugaard

## Til ejeren i K/S Løgumklostervej 121

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Løgumklostervej 121 for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 14. februar 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32849

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendommen matr. nr. 189 Kastrup Under Aabenraa, beliggende Løgumklostervej 121, 6200 Aabenraa.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 2.196.086 mod DKK 929.810 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.931.333.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Virksomheden har i regnskabsåret underskrevet en betinget købsaftale om salg af virksomhedens ejendom. Det er ledelsens klare forventning, at betingelserne i købsaftalen opfyldes, og at ejendommen dermed kan overdrages til køber i regnskabsåret 2020. Købsaftalen er lagt til grund for værdiansættelsen af virksomhedens investeringsejendom til dagsværdi. Virksomhedens investeringsejendom er således værdiansat til den aftalte salgssum fratrukket forventede handelsomkostninger. Den indregnede dagsværdi, før fradrag af forventede handelsomkostninger, svarer til en forrentning af ejendommens normalindtjening på ca. 7,60%.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.104.763</b>	<b>1.088.063</b>
Ejendomsomkostninger	-20.662	-44.351
Andre eksterne omkostninger	-116.391	-169.267
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>967.710</b>	<b>874.445</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.550.000	400.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.517.710</b>	<b>1.274.445</b>
Finansielle omkostninger	-321.624	-344.635
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-321.624</b>	<b>-344.635</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.196.086</b>	<b>929.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.196.086	929.810
<b>I alt</b>	<b>2.196.086</b>	<b>929.810</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.250.000	11.700.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.250.000</b>	<b>11.700.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.250.000</b>	<b>11.700.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	429
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	8.577.467	8.577.467
	Periodeafgrænsningsposter	33.943	0
2	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.611.410</b>	<b>8.577.896</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>60.956</b>	<b>492.915</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.672.366</b>	<b>9.070.811</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.922.366</b>	<b>20.770.811</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	12.325.000	12.325.000
	Overført resultat	4.606.333	2.410.246
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.931.333</b>	<b>14.735.246</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	972.533	1.300.455
3	Anden gæld	2.955.638	3.221.761
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.928.171</b>	<b>4.522.216</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	602.498	580.495
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.400	42.610
	Deposita	276.191	272.016
	Anden gæld	166.773	618.228
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.062.862</b>	<b>1.513.349</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.991.033</b>	<b>6.035.565</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.922.366</b>	<b>20.770.811</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Nærtstående parter		

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	12.493.950
Kostpris pr. 31.12.19	12.493.950
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	-793.950
Dagsværdireguleringer i året	1.550.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	756.050
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	13.250.000

Virksomheden har i regnskabsåret underskrevet en betinget købsaftale om salg af virksomhedens ejendom. Det er ledelsens klare forventning, at betingelserne i købsaftalen opfyldes, og at ejendommen dermed kan overdrages til køber i regnskabsåret 2020. Købsaftalen er lagt til grund for værdiansættelsen af virksomhedens investeringsejendom til dagsværdi. Virksomhedens investeringsejendom er således værdiansat til den aftalte salgssum fratrukket forventede handelsomkostninger. Den indregnede dagsværdi, før fradrag af forventede handelsomkostninger, svarer til en forrentning af ejendommens normalindtjening på ca. 7,60%.

**2. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	8.577.467	8.577.467
---	-----------	-----------

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	334.872	0	1.307.405	1.635.399
Anden gæld	267.626	1.928.420	3.223.264	3.467.312
I alt	602.498	1.928.420	4.530.669	5.102.711

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.307 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.250.

Til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter t.DKK 3.223 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.250.

#### 5. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.01.19	2.144.367
Kostpris pr. 31.12.19	2.144.367

Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen består i krav på indbetaling af ikke kaldt virksomhedskapital der derfor ikke forrentes.

## 6. 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

### Lejeindtægter

Indtægter ved 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.