


K/S Allerød Torv


Parkvej 3, 3400 Hillerød

CVR-nr. 19 32 34 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

David Braae Holm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Allerød Torv.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. maj 2024

Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

Bestyrelse

David Braae Holm
formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Allerød Torv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Allerød Torv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 13. maj 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Allerød Torv Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 19 32 34 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 28. marts 1996 Hjemsted: Hillerød
Bestyrelse	David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen
Direktion	Henrik Bonde Jacobsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed vedrørende et antal forretningslejemål beliggende Allerød Torv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 1.695.911, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.420.803.

Årets resultat er negativt påvirket som følge af en meget betydelig reparation af ejendommens tagterrasser, som foreløbig har kostet 420 t.kr., hvorefter resultatet før værdiregulering og renter andrager et overskud på 200 t.kr.

Værdiregulering af ejendommen har medført en nedskrivning på 1,3 mio. kr., og årets renter andrager 596 t.kr.

Årets resultat andrager et underskud på 1.695 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på -1.421 t.kr., som med tillæg af Ansvarlig lånekapital på 10 mio. kr. giver et samlet positivt kapitalgrundlag på 8.579 t.kr.

Renovering og en vis ombygning af ejendommen er videreført i 2023 til nye lejere. Ejendommen er udlejet for ca. 65 % vedkommende, og der er sat tiltag i gang for at få de sidste 35 % af ejendommen udlejet. De forhold der hersker for detailhandlen, er ikke optimale for opstart af nye butikker, så det forventes at tage 6-12 måneder, før de sidste lokaler er udlejet

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		200.352	-447.621
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.300.000	1.585.992
Resultat før finansielle poster		-1.099.648	1.138.371
Finansielle omkostninger	2	-596.263	-440.755
Årets resultat		-1.695.911	697.616
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.695.911	697.616
		-1.695.911	697.616

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	26.200.000	27.500.000
Materielle anlægsaktiver		26.200.000	27.500.000
Anlægsaktiver i alt		26.200.000	27.500.000
Andre tilgodehavender		102.915	197.130
Periodeafgrænsningsposter		41.001	59.242
Tilgodehavender		143.916	256.372
Likvide beholdninger		50.834	87.062
Omsætningsaktiver i alt		194.750	343.434
Aktiver i alt		26.394.750	27.843.434

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Hævet kommanditister		-3.625.000	-3.625.000
Overført resultat		-295.803	1.400.108
Egenkapital		-1.420.803	275.108
Andre hensættelser		305.971	305.971
Hensatte forpligtelser i alt		305.971	305.971
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	10.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.543.917	4.888.964
Deposita		318.002	303.749
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.861.919	15.192.713
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	410.426	485.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.000	70.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.042.847	11.123.134
Anden gæld		124.390	390.865
Kortfristede gældsforpligtelser		12.647.663	12.069.642
Gældsforpligtelser i alt		27.509.582	27.262.355
Passiver i alt		26.394.750	27.843.434
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Hævet kommanditister DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2023	2.500.000	-3.625.000	1.400.108	275.108
Årets resultat	0	0	-1.695.911	-1.695.911
Egenkapital 31. december 2023	2.500.000	-3.625.000	-295.803	-1.420.803

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-1.300.000</u>	<u>1.585.992</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.300.000</u>	<u>1.585.992</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>596.263</u>	<u>440.755</u>
	<u>596.263</u>	<u>440.755</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2023	25.900.872
Kostpris 31. december 2023	25.900.872
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.599.128
Årets værdireguleringer	-1.300.000
Værdireguleringer 31. december 2023	299.128
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	26.200.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende på Allerød Torv. Investeringsejendommen udlejes til detailhandel. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, der ligger på 5,5% .

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 75% af selskabets lejemål. Ikke udlejede lokaler er medtaget til den værdi, de forventes udlejet til, fratrukket den manglende huslejeindtægt baseret på en "leje garanti på to år" måtte man sælge ejendommen.

Årets urealiserede tab af investeringsejendomme i behold pr. balancedagen udgør 1.300 t.kr. og er indregnet i resultatopgørelsen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. 2.077 og t.kr. 2.449.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023 DKK	Gæld 31. december 2023 DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Ansvarlig lånekapital	10.000.000	10.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.374.607	4.954.343	410.426	2.756.266
Deposita	303.749	318.002	0	0
	15.678.356	15.272.345	410.426	2.756.266

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 4.954, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 26.200. Der er pantsat et ejerpantebrev til ejerforeningen Allerød Torv på t.kr. 232.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Allerød Torv for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes på tidspunktet for fakturering af lejeindtægten, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ekstern ejendomsadministration, administration m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Der indgår som følge af selskabsformen ikke aktuel eller udskudt skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.