

K/S Althor

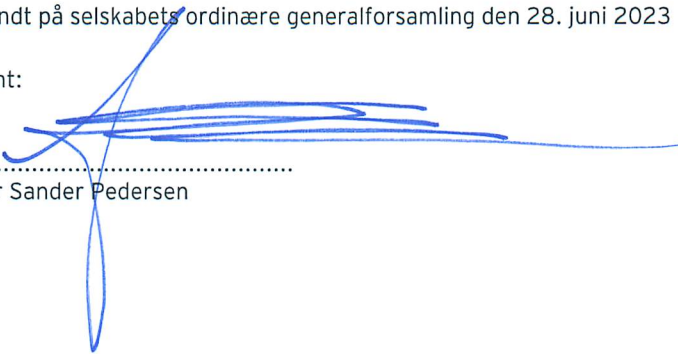
Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 19 80 08 49

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Dirigent:


.....
Jesper Sander Pedersen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Althor for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

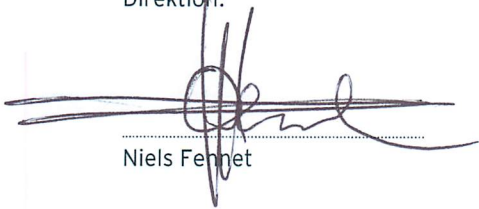
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

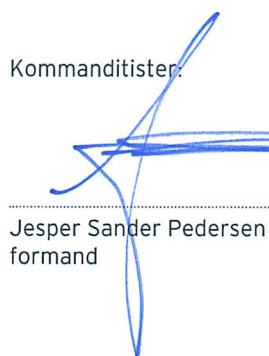
København, den 6. juni 2023

Direktion:



Niels Fennet

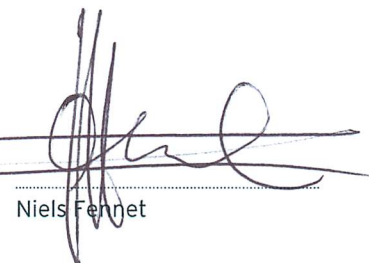
Kommanditister:



Jesper Sander Pedersen
formand



Lise Fennet



Niels Fennet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Althor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Althor for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 6. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603


Jakob Thøgersen
statsaut. revisor
mne49102

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Althor
Adresse, postnr., by	Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg C
CVR-nr.	19 80 08 49
Stiftet	30. september 1996
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditister	Jesper Sander Pedersen, formand Lise Fennet Niels Fennet
Direktion	Niels Fennet
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 22.447.480 kr. mod et overskud på 11.336.516 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 133.872.730 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	8.514.497	5.361.723
2	Personaleomkostninger	-300.000	-8.000.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	8.214.497	-2.638.277
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.479.130	14.459.652
	Resultat før finansielle poster	18.693.627	11.821.375
3	Finansielle indtægter	4.151.515	0
4	Finansielle omkostninger	-397.662	-484.859
	Årets resultat	<u>22.447.480</u>	<u>11.336.516</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	22.447.480	11.336.516
		<u>22.447.480</u>	<u>11.336.516</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Investeringsejendomme	154.348.694	143.869.564
		<u>154.348.694</u>	<u>143.869.564</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>154.348.694</u>	<u>143.869.564</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.342	104.007
	Andre tilgodehavender	0	45.995
		<u>19.342</u>	<u>150.002</u>
	Likvide beholdninger	4.476.884	17.311.818
	Kortfristede aktiver i alt	<u>4.496.226</u>	<u>17.461.820</u>
	AKTIVER I ALT	<u>158.844.920</u>	<u>161.331.384</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	133.672.730	111.225.250
	Egenkapital i alt	<u>133.872.730</u>	<u>111.425.250</u>
	Forpligtelser		
7	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	19.709.553	45.000.000
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>19.709.553</u>	<u>45.000.000</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.536	348.896
	Anden gæld	5.080.101	4.557.238
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>5.262.637</u>	<u>4.906.134</u>
	Forpligtelser i alt	<u>24.972.190</u>	<u>49.906.134</u>
	PASSIVER I ALT	<u>158.844.920</u>	<u>161.331.384</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	99.888.734	100.088.734
Overført via resultatdisponering	0	11.336.516	11.336.516
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	111.225.250	111.425.250
Overført via resultatdisponering	0	22.447.480	22.447.480
Egenkapital 31. december 2022	200.000	133.672.730	133.872.730

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Althor for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i overensstemmelse med IAS 18 resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter kontante hævnings af kommandister.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af langfristede aktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Materielle aktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Opgørelse af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af dagsværdi i et aktivt marked eller på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten til brug for den afkastbaseret markedsværdi er beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Dagsværdi i et aktivt marked er fastsat på baggrund af nuværende forhandlinger med forventet køber.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i overensstemmelse med IAS 39 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

Selskabsskat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	300.000	8.000.000
	<u>300.000</u>	<u>8.000.000</u>
Virksomheden har ingen ansatte.		
3 Finansielle indtægter		
Gevinst ved indfrielse af prioritetsgæld	4.151.500	0
Andre finansielle indtægter	15	0
	<u>4.151.515</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Priorotetsrenter	333.118	386.603
Andre finansielle omkostninger	64.544	98.256
	<u>397.662</u>	<u>484.859</u>
5 Materielle aktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		<u>81.508.975</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>81.508.975</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		62.360.589
Årets værdiregulering til dagsværdi		10.479.130
Opskrivninger 31. december 2022		<u>72.839.719</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>154.348.694</u>

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme målt til afkastbaseret markedsværdi er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der er tale om dagsværdi-niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er baseret på en gennemsnitlig markedsleje på 11,7 mio. kr. (2021: 11,6 mio. kr.) og et afkastkrav på 5 % - 5,75 % svarende til et gennemsnit på 5,5 % (2021: 5 % - 5,75 %, svarende til et gennemsnit på 5,5 %)

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 19.710 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har ingen eventuelforpligtelser pr. 31. december 2022.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 19.710 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme med 63.652 t.kr. Til sikkerhed for diverse ejerforeninger er der givet pant i ejendommene med 306 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør 154.349 t.kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelse pr. 31. december 2022.