

# **K/S Thistedvej 110 - 112**

Thistedvej 103, 9400 Nørresundby  
CVR-nr. 20 41 11 98

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.21

Allan Vinther Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

K/S Thistedvej 110 - 112  
Thistedvej 103  
9400 Nørresundby  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 20 41 11 98  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Allan Vinther Larsen  
Karsten Vinther Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for K/S Thistedvej 110 - 112.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 8. juni 2021

### **Bestyrelsen**

Allan Vinther Larsen

Karsten Vinther Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i K/S Thistedvej 110 - 112

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Thistedvej 110 - 112 for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. juni 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Moskov Møller

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35460

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og drive erhvervsejendommen beliggende thistedvej 110 - 112, Nørresundby.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 88.212 mod DKK 166.177 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.662.597.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>413.471</b>	<b>463.780</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-151.485	-150.120
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>261.986</b>	<b>313.660</b>
Finansielle omkostninger	-173.774	-147.483
<b>Årets resultat</b>	<b>88.212</b>	<b>166.177</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	88.212	166.177
<b>I alt</b>	<b>88.212</b>	<b>166.177</b>

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	6.365.487	6.483.972
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.365.487</b>	<b>6.483.972</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.365.487</b>	<b>6.483.972</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	500.000	500.000
Andre tilgodehavender	108.499	11.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>608.499</b>	<b>511.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.678</b>	<b>69.313</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>618.177</b>	<b>580.813</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.983.664</b>	<b>7.064.785</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.162.597	1.702.293
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.662.597</b>	<b>2.202.293</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.529.765	3.799.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.079	0
Deposita	216.000	226.000
Anden gæld	553.223	836.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.321.067</b>	<b>4.862.492</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.321.067</b>	<b>4.862.492</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.983.664</b>	<b>7.064.785</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 2 Afledte finansielle instrumenter
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	500.000	2.079.748
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-543.632
Forslag til resultatdisponering	0	166.177
Saldo pr. 31.12.19	500.000	1.702.293
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	500.000	1.702.293
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-93.070
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-534.838
Forslag til resultatdisponering	0	88.212
Saldo pr. 31.12.20	500.000	1.162.597

## 1. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	-93.070	-93.070
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-93.070	-93.070

## 2. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på en variabel forrentet driftskredit. Renteswappen har en hovedstol på DKK 3,8 mio. og en løbetid på 5 år til udløb den 29.12.23. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -93. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 93, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for engagement med Spar Nord Bank A/S deponeret ejerpantebrev på t.DKK 2.000 med pant i ejendommen Thistedvej 110-112, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.20 udgør t.DKK 3.731.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### 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.

##### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger, erhverv	40	0
Bygninger, beboelse	40	75

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### 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

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

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

#### **4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.