

K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/04/2018

Jacob Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S AALBORG, AABENRAA, HADERSLEV
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr: 25105192
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2017 for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 21/03/2018

Bestyrelse

Erik Liljeberg

Jørgen Vieth

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S Aalborg, Aabenraa, Haderslev

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Aalborg, Aabenraa, Haderslev for perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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, 21/03/2018

Mette Storgaard Høffner , mne11058

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -5.635, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.107.038.

Usædvanlige forhold

I regnskabsåret er en investor afdøet ved døden, og betyrelsen har anmeldt resthæftelsen i boet, hvortil der afventes svar fra bobestyrer.

Årsregnskabet for 2017 har ikke i væsentlig grad 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

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. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Ejendom

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettolejeindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	803.000	1.176.492
Ejendomsomkostninger	2	-168.777	-828.587
Administrationsomkostninger	3	-212.118	-259.122
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-324.600	-226.010
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	4.249
Bruttoresultat		97.505	-132.978
Resultat af ordinær primær drift		97.505	-132.978
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-103.140	-111.576
Ordinært resultat før skat		-5.635	-244.554
Årets resultat		-5.635	-244.554
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.635	-244.554
I alt		-5.635	-244.554

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		10.850.700	11.175.300
Materielle anlægsaktiver i alt	5	10.850.700	11.175.300
Anlægsaktiver i alt		10.850.700	11.175.300
Andre tilgodehavender	6	55.710	187.332
Tilgodehavender i alt		55.710	187.332
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		55.710	187.332
Aktiver i alt		10.906.410	11.362.632

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	7	1.989.985	1.989.985
Overført resultat		3.117.053	3.122.688
Egenkapital i alt		5.107.038	5.112.673
Gæld til realkreditinstitutter		4.224.961	4.545.968
Gæld til banker		175.000	315.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	4.399.961	4.860.968
Gæld til realkreditinstitutter		322.571	318.989
Gæld til banker		510.023	615.849
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	566.817	454.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.399.411	1.388.991
Gældsforpligtelser i alt		5.799.372	6.249.959
Passiver i alt		10.906.410	11.362.632

Noter

1. Nettoomsætning

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Lejeindtægter	649.247	670
Afregning leje m.v., lejer konkurs	153.753	506
	803.000	1.176

2. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommene m.v.	26.290	15
Vedligeholdelse af ejendommene m.v. fra 2016	13.995	-
Istandsættelse ved genudlejning	0	494
Markedsføringstilskud, lejer	0	31
Ejendomsadministration	43.697	43
Ejendomsskatter	9.173	37
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt	44.321	75
Bidrag til ejerforeninger, ej fordelt vedr. 2015 og 2016	22.375	-
Advokat, lejersag	4.700	36
Mæglerhonorar, genudlejning	0	104
Varme 2016, tomgang og ej fordelt	4.226	-7
	168.777	828

3. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	38.336	37
Ekstra assistance administration	1.900	2
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Økonomisk assistance m.v.	3.825	5
Konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	50.000	55
Ekstra konsulentassistance, udlejning, salg m.v.	50.000	-
Forsikring	2.500	5
Transport og mødeudgifter m.v.	25.607	109
Repræsentation	1.194	-
Kontorhold	3.000	-
Gebyr/låneomkostninger, ej fradragsret	0	10
Gebyrer m.v.	756	1
	212.118	259

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Renter BRF 37-832-160	65.210	84
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773028	15.353	-
Renter Ringkjøbing Landbobank 5773085	17.338	23
Renter tilknyttede selskaber	5.239	5
	103.140	112

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Ramsherred 51, Aabenraa
Storegade 33, Haderslev

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2017	8964.829	8.828
Tilgang i årets løb	0	137
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	8.964.829	8.965
Værdireguleringer		
Saldo pr. 1. januar 2017	2.210.471	2.436
Årets regulering	-324.600	-226
Værdireguleringer pr. 31. december 2017	1.885.871	2.210
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	10.850.700	11.175
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt	6,50%/7,50%	6,50%

Offentlige ejendomsvurderinger 2017: kr. 8.500.000,
heraf grundværdier kr. 1.628.300.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

6. Andre tilgodehavender

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Udlæg, lejer	4.364	-
Huslejerestance, lejer	14.187	-
Regulering af depositum, opkræves i 2018	4.172	-
Varmeregnskab 2017/18	200	1
Fællesudgifter 2015, lejer	0	14
Afregning fællesudgifter 2016, opkrævet 2018	22.281	26
Mellemværende administrator fra 2016	257	-
Varmeafregning 2016/17 fra E/F	6.784	-
Momsafregning	0	10
Afregning, lejer konkurs	0	136
Fællesudgifter 2017, lejere	3.465	-
	55.710	187

7. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 12.000.000.

Heraf kontant indbetalt kr. 1.989.985.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017	2016
	kr.	t.kr.
BRF 37-832-160	4.547.532	4.865
Prioritetsgæld, nominel	4.547.532	4.865
Kursregulering primo	0	4
Årets regulering	0	-4
Kursregulering ultimo	0	0
Prioritetsgæld	4.547.532	4.965
Heraf kortfristet del	-322.571	-319
Langfristet prioritetsgæld	4.545.968	4.546

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 2.937 efter 5 år.

Bankgæld	kr.	t.kr.
Ringkjøbing Landbobank	315.000	455
Heraf kortfristet	-140.000	-140
Langfristet bankgæld	175.000	315

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

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Mellemværende komplementar	135.114	135
Momsafregning	59.283	-
Afregning fællesudgifter, 2015 og 2016	22.375	-
Afregning varme 2016/17, lejer	3.009	-
Skyldige konsulent honorarer	8.437	10
Skyldig advokat	4.375	2
Skyldig ekstra administration	2.375	-
Skyldig regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Deposita	294.248	267
Forsikring	2.500	5
Gebyr	101	-
	566.817	454

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser ud over hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I aktiver til en bogført værdi på t.kr. 10.851 er der tinglyst realkreditpantebrev stort t.kr. 5.175 samt skadesløsbrev stort t.kr. 22.000.

Skadesløspantebrev ligger til sikkerhed for bankmellemværende, og herudover har banken transport i ejendommenes lejeindtægter samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Vedtægter for ejerforeningen i ejendommen i Haderslev er lyst pantstiftende for t.kr. 10.

12. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som selskabet har haft transaktioner med i regnskabsåret:

Der er mellemregning med Aalborg, Aabenraa, Haderslev, 1999 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.