

**K/S Søndergade 5, Hjørring
c/o Advisor-Revision
Århusgade 88, 5. sal
2100 København Ø**

CVR-nr. 25 50 47 20

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 22. juni 2023

Dirigent

Margit Neisig, formand

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Søndergade 5, Hjørring

c/o Advisor-Revision

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

CVR-nr.: 25 50 47 20

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Margit Neisig, formand

Anna Grethe Kræmmegaard

Peter Søby Nielsen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Søndergade 5, Hjørring

Revision

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. Sal

2100 København Ø

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Søndergade 5, Hjørring.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Efter salget af selskabets ejendom har selskabet i regnskabsåret 2022 opnået gældseftergivelse på selskabets gæld til kreditgiver. Selskabet opløses i det kommende regnskabsår 2023.

København Ø, den 22. juni 2023

Bestyrelse

Margit Neisig, formand

Anna Grethe Kræmmergaard

Peter Sjøby Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Søndergade 5, Hjørring

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søndergade 5, Hjørring for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2022 - 31. december 2022 er 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 revisoreres 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. 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 at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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.

København Ø, den 22. juni 2023

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor
mne10047

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 19.641.194 efter skat, hvilket er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 0.000 og en egenkapital på kr. -7.438.

Der henvises til note 1 for ledelsens bemærkninger og vurderinger vedrørende fortsat drift.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2022

Selskabets ejendom blev afhændet i 2021 med tab til følge. Selskabets gæld til pengeinstitut er blevet eftergivet i 2022.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling i regnskabsåret 2022.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Selskabet forventes opløst i det kommende regnskabsår 2023, idet selskabet har opnået gældseftergivelse på gælden til selskabets kreditgiver.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for K/S Søndergade 5, Hjørring for 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavende, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavende eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter og omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de med driften af ejendommen forbundne omkostninger samt omkostninger til administration og revisor mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Materielle anlægsaktiver**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom baseret på mæglervurdering og opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2022

Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	-33.583	-191.504
3 Værdiregulering af investeringsaktiver	0	0
4 Tab ved salg af ejendom	0	-2.607.575
Andre driftsindtægter	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer	-33.583	-2.799.079
Andre finansielle indtægter	19.675.562	0
Øvrige finansielle omkostninger	-785	-230.231
Resultat før skat	19.641.194	-3.029.310
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	19.641.194	-3.029.310
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	19.641.194	-3.029.310
	19.641.194	-3.029.310

Balance pr. 31. december 2022

Note	2022 kr.	2021 kr.
2 Investeringsejendomme	0	0
Materielle anlægsaktiver	0	0
Tilgodehavende leje	0	0
Tilgodehavende salgssum	0	4.498.851
Andre tilgodehavender	0	97.626
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender	0	4.596.477
Likvide beholdninger	0	96.882
Omsætningsaktiver	0	4.693.359
Aktiver	0	4.693.359

Balance pr. 31. december 2022

Note	2022 kr.	2021 kr.
Kommanditaktiekapital	10.044.819	10.044.819
Overført resultat	-10.052.257	-29.693.451
3 Egenkapital	-7.438	-19.648.632
3 Gæld til realkreditinstitutter	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	0	0
6 Kreditinstitutter	0	20.007.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Anden gæld	7.438	4.334.753
Kortfristede gældsforpligtelser	7.438	24.341.991
Gældsforpligtelser	7.438	24.341.991
Passiver	0	4.693.359
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	Ingen	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Primo	Indbetaling investor	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	10.044.819	0	0	10.044.819
Overført resultat	<u>-26.664.141</u>	<u>0</u>	<u>-3.029.310</u>	<u>-29.693.451</u>
	<u>-16.619.322</u>	<u>0</u>	<u>-3.029.310</u>	<u>-19.648.632</u>

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Primo	Indbetaling investor	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	10.044.819	0	0	10.044.819
Overført resultat	<u>-29.693.451</u>	<u>0</u>	<u>19.641.194</u>	<u>-10.052.257</u>
	<u>-19.648.632</u>	<u>0</u>	<u>19.641.194</u>	<u>-7.438</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominal værdi
Virksomhedskapital	67,5	148.812,13	10.044.819

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Søndergade 5, Hjørring, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

1 Tab ved salg af ejendom

Salgssum		5.175.000
Honorar ejendomsmægler		-201.825
Honorar advokat		-68.250
Salgsomkostninger		-12.500
Bogført værdi ejendom		-7.500.000
		<hr/>
Tab ved salg af ejendom	0	-2.607.575
		<hr/>

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	0
	<hr/>
Værdiregulering 1. januar 2022	0
Årets værdiregulering	0
	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2022	0
	<hr/>
Dagsværdi 31. december 2022	0
	<hr/> <hr/>

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	0	20.007.238
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	0
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>20.007.238</u>
	<u>0</u>	<u>20.007.238</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Margit Neisig

Bestyrelsesformand

Serienummer: d6cf82b6-5f71-4556-a3b5-2e996f7a5740

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-05 13:17:14 UTC



Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-07-05 17:57:55 UTC



Margit Neisig

Dirigent

Serienummer: d6cf82b6-5f71-4556-a3b5-2e996f7a5740

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-06 07:44:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 31352-0P85B-F2SOG-S46WS-K238B-GJ8KK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>