

K/S Vesterbro 12 C, Aalborg

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2023

(23. regnskabsår)

CVR nr. 26178541

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

I bestyrelsen:

Kent Risvad (formand)

Ole Ingrisich

Flemming Haugaard Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Vesterbro 12C, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro 12C, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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 5. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9459

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vesterbro 12 C, Aalborg c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr: 26178541 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023
Komplementar	Komplementarselskabet Vesterbro, 2002 ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Kent Risvad (formand) Ole Ingrisch Flemming Haugaard Kristensen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø CVR-nr.: 34209936

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom. Ejendommen er beliggende på adressen Vesterbro 12 C, 9000 Aalborg.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.633.

Regulering af ejendom udgør netto t.dkk -595.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.038.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 69.667. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 15 stk. anparter á kr. 100.000 svarende til 1,9% af egne anparter i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Årsrapporten aflægges i hovedtræk som følger:

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i takt med de indtjenes.

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der består af bestyrelses honorar.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendommen til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Materielle anlægsaktiver: Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg

Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	10 år	0%
Solcelleanlæg	10 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien for obligationsbaserede lån er baseret på kursværdien på de bagvedliggende obligationer, mens dagsværdien på øvrige lån er baseret på den nominelle restgæld tillagt eventuelle indfrielsesomkostninger.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	7.823.893	7.693.369
Driftsomkostninger	2	-482.236	-1.134.338
Nettoleje		7.341.657	6.559.031
Personaleomkostninger	3	-150.000	-150.000
Administrationsomkostninger	4	-298.457	-266.493
Afskrivninger, solcelleanlæg	10	-88.084	0
Resultat før finansielle poster		6.805.116	6.142.538
Finansielle indtægter	5	490.498	0
Finansielle omkostninger	6	-2.662.414	-956.398
Resultat før værdiregulering m.v.		4.633.200	5.186.140
Værdireguleringer	7	-595.000	4.000.000
ÅRETS RESULTAT		4.038.200	9.186.140
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.038.200	9.186.140
		4.038.200	9.186.140

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2023</u> dkk	<u>31.12 2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	125.000.000	125.000.000
Driftsmidler og inventar	9	0	0
Solcelleanlæg	10	792.759	440.000
		<u>125.792.759</u>	<u>125.440.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		125.792.759	125.440.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		125.792.759	125.440.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Markedsværdi, renteswap	14	1.100.432	2.744.668
Tilgodehavender	11	165.181	392.286
		<u>1.265.613</u>	<u>3.136.954</u>
Tilgodehavender i alt		1.265.613	3.136.954
Likvide beholdninger		0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.265.613	3.136.954
AKTIVER I ALT		127.058.372	128.576.954

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12 2023</u> dkk	<u>31.12 2022</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 80.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat		69.666.541	71.933.532
EGENKAPITAL I ALT		69.666.541	71.933.532
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	47.960.437	49.831.781
Kreditinstitutter, kassekredit	13	6.394.795	4.217.282
Langfristede gældsforpligtelser i alt		54.355.232	54.049.063
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	2.008.249	2.205.344
Kreditinstitutter, kassekredit	13	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		346.120	61.336
Anden gæld	15	682.230	327.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.036.599	2.594.359
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		57.391.831	56.643.422
PASSIVER I ALT		127.058.372	128.576.954
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	80.000.000	80.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	80.000.000	80.000.000
Pr. anpart	100.000	100.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	71.933.532	61.053.224
Overført af årets resultat	4.038.200	9.186.140
Værdiregulering, SWAP	-1.644.236	3.694.168
Køb af 15 egne anparter	-1.198.365	0
Årets udlodning	-3.528.754	-2.000.000
Udlodning på egne anparter	66.164	0
Overført resultat, ultimo	69.666.541	71.933.532
Egenkapital i alt	69.666.541	71.933.532

Kommanditselskabet ejer 15 stk. anparter á kr. 100.000 svarende til 1,9% af egne anparter i selskabet.

NOTER

	2023 dkk	2022 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	8.110.023	7.693.369
Regulering af omsætningsbestemt leje tidligere år	-286.130	0
Lejeindtægter i alt	7.823.893	7.693.369
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	73.915	71.763
Bygningsforsikring	86.864	77.212
Huslejerabat - Covid-19	0	608.424
Vedligeholdelse	321.457	376.939
Driftsomkostninger i alt	482.236	1.134.338
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelshonorar	150.000	150.000
Personaleomkostninger i alt	150.000	150.000
4 Administrationsomkostninger		
Revision	24.791	24.069
Revisor, rådgivning	0	8.608
Regnskabshonorar	8.500	8.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Selskabsadministration	213.864	207.635
Gebyrer, PBS, bank m.v.	25.051	3.827
Honorar, forældelse	0	1.000
Rejseomkostninger	299	7.021
Diverse	20.415	296
Administrationsomkostninger i alt	298.457	266.493
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, SWAP	490.498	0
Finansielle indtægter i alt	490.498	0
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetslån, Realkredit Danmark	2.335.528	595.472
Renteomkostninger, kassekredit, Danske Bank	307.193	117.162
Renteomkostninger, SWAP	0	188.373
Renteomkostninger, komplementarselskab	14.726	13.699
Amortisering, låneomkostninger	4.967	5.892
Låneomkostninger	0	35.800
Finansielle omkostninger i alt	2.662.414	956.398
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 8	-595.000	4.000.000
Regulering til dagsværdier i alt	-595.000	4.000.000

NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	118.574.819	118.574.819
Årets til- / afgang	595.000	0
	<u>119.169.819</u>	<u>118.574.819</u>
Anskaffelsessum, ultimo		
Regulering til dagsværdi primo	6.425.181	2.425.181
Årets regulering	-595.000	4.000.000
	<u>5.830.181</u>	<u>6.425.181</u>
Regulering til dagsværdi ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>125.000.000</u>	<u>125.000.000</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	8.094.831	8.053.773
Driftsomkostninger	-501.227	-537.342
Afkastkrav	6,07%	6,01%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>115.487.062</u>	<u>115.399.386</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>136.220.826</u>	<u>136.343.013</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Driftsmidler og inventar		
Anskaffelsessum primo	8.638.047	8.638.047
Årets til- / afgang	0	0
	<u>8.638.047</u>	<u>8.638.047</u>
Anskaffelsessum, ultimo		
Af- og nedskrivning, inventar, primo	-8.638.047	-8.638.047
Årets afskrivning, inventar	0	0
	<u>-8.638.047</u>	<u>-8.638.047</u>
Af- og nedskrivning, inventar, ultimo		
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
10 Solcelleanlæg		
Anskaffelsessum primo	440.000	0
Årets til- / afgang	440.843	440.000
Anskaffelsessum, ultimo	880.843	440.000
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, primo	0	0
Årets afskrivning, solcelleanlæg	-88.084	0
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, ultimo	-88.084	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	792.759	440.000
Solcelleanlægget er færdiggjort og ibrugtaget i 2023.		
11 Tilgodehavender		
Lejetilgodehavender	0	392.286
Tilgodehavende forsikringserstatninger	165.181	0
Tilgodehavender i alt	165.181	392.286
12 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark t.dkk 27.847, nominelt	25.704.213	26.768.247
Realkredit Danmark t.dkk 27.845, nominelt	24.384.465	25.393.837
Prioritetsgæld, nominelt	50.088.678	52.162.084
Amortiserede låneomkostninger, primo	-124.959	-130.851
Årets amortisering af låneomkostninger	4.967	5.892
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-119.992	-124.959
Prioritetsgæld, amortiseret kostpris	49.968.686	52.037.125
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	39.031.702	40.354.185
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.928.735	9.477.596
Langfristet del, i alt	47.960.437	49.831.781
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.008.249	2.205.344

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
13 Kreditinstitutter, kassekredit		
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 2.000	1.598.400	419.375
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 6.280	4.796.395	3.797.907
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt	6.394.795	4.217.282
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	6.394.795	3.880.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	337.282
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	6.394.795	4.217.282
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

14 Markedsværdi, renteswap (fastrenteaf tale)

Med henblik på afdækning af renterisikoen på kreditforeningslån, er der indgået en fastrenteaf tale med Realkredit Danmark, der indebærer, at renten på et beløb på oprindeligt t.dkk 40.000, er fastlåst til 1,95% p.a. indtil 30. juni 2028.

Markedsværdien af fastrenteaf taltalen er positiv med kr. 1.100.432 pr. 31. december 2023.

Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse af fordelingen af renteswappens markedsværdi på forfaldstidspunkter mindre end mere end 5 år fra statusdagen.

15 Anden gæld

Mellemregning Komp.selskabet Vesterbro, 2002 ApS	211.085	196.359
Skyldig vedr. forsikringserstatninger	0	35.385
Skyldig moms	437.853	63.365
Skyldige omkostninger	33.292	32.570
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	682.230	327.679
	<hr/>	<hr/>

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**











Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 125.000, ejerpantebrev på t.dkk 51.107 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder Realkredit Danmark og Danske Bank.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Kent Risvad Bestyrelsesformand 795524a3-9f56-4f6b-b7f7-4287d803555c 2024-03-06 13:02:34Z	  Flemming Haugaard Kristensen Bestyrelsesformand 5394928e-5c99-48b4-8184-42f243afeeb6 2024-03-06 13:21:33Z
  Ole Ingrisch Bestyrelsesmedlem 98c51e7f-ea25-4c72-87ae-691a885910cd 2024-03-09 11:52:21Z	  Jan Poul Crilles Tønnesen Revisor 665c60f6-0469-4078-b533-ffde506f3928 2024-03-09 16:31:58Z
  Astrid Anneberg Anthonisen Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2024-03-10 07:01:55Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (I-8) KS Vesterbro 12 C, Ålborg.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.