

K/S Åstrupvej

**c/o Philip Mørch
Kærvej 14A
3450 Allerød**

CVR-nr. 30 08 72 24

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. februar 2023

Philip Mørch
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

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

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 22. januar 2023

Bestyrelse

Philip Mørch
formand

Palle Mørch

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Åstrupvej
c/o Philip Mørch
Kærvej 14A
3450 Allerød

CVR-nr.: 30 08 72 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Allerød

Bestyrelse

Philip Mørch, formand
Palle Mørch

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme med henblik på udlejning eller videresalg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på ca. 6,6%. Såfremt afkastkravet ændres med 1% vil det medføre en ændring i værdiansættelsen af ejendommen på ca. kr. 1,4 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 272.179, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.132.192.

Selskabet har som forventet afhændet ejendommen i Stubbekøbing. Selskabet ejer fortsat ejendommen i Hjørring.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Åstrupvej for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke selvstændig skattesubjekt. Kommanditselskabets resultat beskattes hos kommanditisterne efter gældende skatteregler.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved af foretage op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. Ved fastsættelse af værdien på statusdagen er anvendt en diskonteringsfaktor på 6,6%.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		978.565	1.136.104
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		978.565	1.136.104
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-700.000</u>	<u>-1.862.900</u>
Resultat før finansielle poster		278.565	-726.796
Finansielle omkostninger		<u>-6.386</u>	<u>-163.885</u>
Årets resultat		<u>272.179</u>	<u>-890.681</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>272.179</u>	<u>-890.681</u>
		<u>272.179</u>	<u>-890.681</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>10.346.705</u>	<u>11.046.705</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.346.705</u>	<u>11.046.705</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.346.705</u>	<u>11.046.705</u>
Likvide beholdninger		<u>3.446</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.446</u>	<u>0</u>
Aktiver bestemt for salg		<u>0</u>	<u>6.500.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.350.151</u></u>	<u><u>17.546.705</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.756.202	5.696.202
Overført resultat		3.375.990	3.008.572
Hensat til uddelinger		<u>-2.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>7.132.192</u>	<u>8.704.774</u>
Markedsværdi af SWAP		<u>40.850</u>	<u>132.068</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>40.850</u>	<u>132.068</u>
Banker		0	241.105
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.457.822</u>	<u>2.592.391</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.457.822</u>	<u>2.833.496</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	0	3.992.557
Banker	3	163.994	528.590
Anden gæld		555.293	1.349.437
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5.783</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>719.287</u>	<u>5.876.367</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.177.109</u>	<u>8.709.863</u>
Passiver i alt		<u>10.350.151</u>	<u>17.546.705</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Hensat til ud- delinger	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.756.202	3.012.593	0	8.768.795
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumen- ter til dagsværdi	0	91.218	0	91.218
Årets resultat	0	272.179	0	272.179
Egenkapital 31. december 2022	5.756.202	3.375.990	-2.000.000	7.132.192

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>11.696.705</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>11.696.705</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		-650.000
Årets opskrivninger		<u>-700.000</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>-1.350.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u><u>10.346.705</u></u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>241.105</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>241.105</u>
Inden for et år	0	118.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>163.994</u>	<u>410.590</u>
Kortfristet del	<u>163.994</u>	<u>528.590</u>
	<u><u>163.994</u></u>	<u><u>769.695</u></u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.457.822</u>	<u>2.592.391</u>
Langfristet del	2.457.822	2.592.391
Inden for et år	<u>0</u>	<u>3.992.557</u>
	<u>2.457.822</u>	<u>6.584.948</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån er der givet pant i henholdsvis ejendommen matr. Nr. 54 Hjørring Markjorder og ejendommen matr. nr. 36A Stubbekøbing Markjorder.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er stillet ejerpantebrev, stort kr. 3.000.000 i ejendommen matr. Nr. 54 Hjørring Markjorder.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit indestår Philip Mørch og Palle Mørch som selvskyldnerkautionister.

PENNEO

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

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

Palle Mørch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f64d7fbd-a2a1-4cdd-9278-88a26d259d7c

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-02-11 08:30:10 UTC



Philip Mørch

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1c186fa3-8878-4d8a-b404-7dfa2d5fe934

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-02-11 14:18:06 UTC



Philip Mørch

Dirigent

Serienummer: 1c186fa3-8878-4d8a-b404-7dfa2d5fe934

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-02-11 14:21:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: IBEPO-LLW3-6X1L4-AXN40-F1F25-DUD3C

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>