

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling

2 / 5 2022

---

Philip Mørch

**K/S Åstrupvej**

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

CVR nr. 30 08 72 24

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	3
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021.....	5
Balance pr. 31/12 2021.....	6 - 7
Noter .....	8 - 9

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Åstrupvej. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten er ikke revideret idet betingelserne herfor er opfyldt. Ledelsen indstiller at revision fortsat er fravalgt, da betingelserne herfor ligeledes er opfyldt.

Allerød, den 15/1 2022

Bestyrelsen

Philip Mørch  
Formand

Palle Mørch

## Ledelsesberetning

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2021 vil bestyrelsen udtale følgende:

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

### Regnskabet

Selskabets resultat er et underskud på kr. -890.681, hvilket svarer til ledelsens forventninger.

Af selskabets balancesum på kr. 17.546.705 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2021, kr. 8.704.775.

Der er indgået betinget købsaftale om afhændelse af ejendommen i Stubbekøbing. Salget kræver vedtagelse af ny lokalplan. Det forventes at salget kan effektueres i efteråret 2022. Som følge af aftalen er ejendommen værdireguleret til salgspris jf. aftale.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på ca. 6,2%. Såfremt afkastkravet ændres med 1% vil det medføre en ændring i værdiansættelsen af ejendommen på ca. kr. 1,7 mio.

### Selskabets økonomiske udvikling

Selskabet har fortsat udlejning af ejendommen Åstrupvej 1, 9800 Hjørring, som blev erhvervet i 2006, og ejendommen Nykøbingvej 42, Stubbekøbing, som blev erhvervet i 2008.

Selskabets ledelse forventer at resultatet for det kommende år korrigeret for urealiseret kursregulering af prioritetsgæld også vil være positivt.

### Hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31/12 2021.

### Ejerforhold:

Komplementar: Sogulila ApS

Kommanditist: Philip Mørch (50 %)

Kommanditist: Palle Mørch (50 %)

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til forrige år.

### **Resultatopgørelse**

Omsætningen indeholder periodens fakturerede husleje.

Udgifter er i resultatopgørelsen benævnt med minus ( - )

### Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat er ikke beregnet og udskudt skat er ikke afsat, idet skatteberegningen foretages hos kommanditisterne.

### Værdiregulering af rentewap

Årets værdiregulering føres direkte over egenkapitalen.

### **Balance**

#### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

#### Egenkapital

Kommanditisterne skal i løbet af regnskabsåret indbetale en andel af det budgetterede skattemæssige resultat. Indbetalingsforpligtigelse i forhold til det realiserede skattemæssige resultat er indregnet i kommanditisternes indskud, der således udgør hele regnskabsårets indbetalingsforpligtigelser.

#### Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser optages til dagsværdi på statusdagen.

Noter

Udlejning.....	1.213.145	1.229.425
<b>Omsætning i alt</b>	<b>1.213.145</b>	<b>1.229.425</b>
Drifts- og produktionsomkostninger.....	-52.891	-72.506
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.160.254</b>	<b>1.156.919</b>
Urealiseret værdiregulering af ejendom.....	-1.862.900	-800.000
<b>Resultat før kapacitetsomkostninger og finansielle poster</b>	<b>-702.646</b>	<b>356.919</b>
Kapacitetsomkostninger.....	-14.150	-21.909
<b>Resultat før finansiering</b>	<b>-716.796</b>	<b>335.010</b>
Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.....	27.241	-30.514
Finansieringsindtægter.....	0	0
Finansieringsudgifter.....	-201.126	-225.200
<b>Årets resultat</b>	<b>-890.681</b>	<b>79.296</b>
Årets resultat foreslås anvendt således:		
Overført til kommanditist 1.....	-445.341	39.648
Overført til kommanditist 2.....	-445.341	39.648
I alt	<b>-890.681</b>	<b>79.296</b>

Noter**Aktiver:**

1	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme.....	<u>11.046.705</u>	<u>19.409.605</u>
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>11.046.705</u>	<u>19.409.605</u>
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>11.046.705</u>	<u>19.409.605</u>
	Investeringsejendomme til salg .....	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>
		<u>6.500.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger .....	0	0
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>17.546.705</u></u>	<u><u>19.409.605</u></u>

Noter**Passiver:**

2	Egenkapital:		
	Indskudskapital.....	5.696.202	5.636.202
	Overført resultat.....	3.008.573	3.802.952
	<u>Egenkapital i alt:</u>	<u>8.704.775</u>	<u>9.439.154</u>
	Hensættelser:		
	Markedsværdi af renteswap	132.068	228.370
	<u>Hensættelser i alt:</u>	<u>132.068</u>	<u>228.370</u>
	Langfristede gældsforpligtigelser:		
3	Realkreditlån.....	2.592.391	6.611.553
	Banklån.....	241.105	349.171
	<u>Langfristede gældsforpligtigelser i alt:</u>	<u>2.833.496</u>	<u>6.960.723</u>
	Kortfristede gældsforpligtigelser:		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtigelser.....	4.110.557	1.189.906
	Driftskredit.....	410.589	424.060
	Kreditorer.....	5.347	5.347
	Anden gæld.....	1.344.090	1.156.295
	Periodisering.....	5.781	5.749
	<u>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt:</u>	<u>5.876.365</u>	<u>2.781.357</u>
	<u>Forpligtigelser i alt</u>	<u>8.709.862</u>	<u>9.742.081</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>17.546.705</u></u>	<u><u>19.409.605</u></u>
4	Pantsætninger og eventualforpligtigelser		



## Noter

**1 - Materielle anlægsaktiver:**

	Åstrupvej 1 Hjørring	Nykøbingvej 42 Stubbekøbing	I alt
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021 .....	11.696.705	9.932.900	21.629.605
Tilgang.....	0	0	0
Afgang.....	0	-9.932.900	-9.932.900
Samlet anskaffelsessum pr. 31/12 2021.....	<u>11.696.705</u>	<u>0</u>	<u>11.696.705</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2021 .....	-650.000	-1.570.000	-2.220.000
Årets opskrivninger .....	<u>0</u>	<u>1.570.000</u>	<u>1.570.000</u>
Samlede opskrivninger pr. 31/12 2021.....	<u>-650.000</u>	<u>0</u>	<u>-650.000</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2021.....	0	0	0
Årets afskrivninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede afskrivninger pr. 31/12 2021.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2021	<u>11.046.705</u>	<u>0</u>	<u>11.046.705</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2017	5.450.000	0	
- heraf grundværdi	695.100	0	

**2 - Egenkapital:**

Kommanditist 1:			
Indskudskapital			
Saldo 1/1 2021.....		2.818.101	
Indskud i året.....		<u>30.000</u>	<u>2.848.101</u>
Overført til næste år:			
Saldo 1/1 2021.....		1.901.476	
Andel af årets værdiregulering af renteswap .....		48.151	
Andel af årets resultat.....		<u>-445.341</u>	<u>1.504.287</u>
<u>Kommanditist 1 i alt:</u>			<u><u>4.352.388</u></u>

## Noter

**2 - Egenkapital (fortsat):**

Kommanditist 2:		
Indskudskapital		
Saldo 1/1 2021.....	2.818.101	
Indskud i året.....	30.000	2.848.101
		<hr/>
Overført til næste år:		
Saldo 1/1 2021.....	1.901.476	
Andel af årets værdiregulering af renteswap .....	48.151	
Andel af årets resultat.....	-445.341	1.504.287
		<hr/>
<u>Kommanditist 2 i alt:</u>		<u>4.352.388</u>
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>8.704.775</u>

**3 - Gældsforpligtigelser:**

Nominel restgæld på lån opr. Kr. 5.888.000.....	2.571.505
Nominel restgæld på lån opr. Kr. 2.287.000 .....	1.832.819
Nominel restgæld på lån opr. Kr. 2.517.000 .....	2.020.498
Nominel restgæld på lån opr. EUR. 231.000.....	1.215.407
	<hr/>
	7.640.229
Kursværdi på statusdagen.....	<u>6.584.948</u>

**4 - Pantsætninger & eventualforpligtelser:**

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 Jyske Bank er stillet ejerpantebrev, stort kr. 3.000.000 i ejendommen matr. Nr. 54 Hjørring Markjorder.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er stillet ejerpantebrev, stort kr. 3.000.000 i ejendommen matr. Nr. 36A Stubbekøbing 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Palle Mørch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-05-02 14:39:11 UTC

NEM ID 

## Philip Mørch

Bestyrelsesformand

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

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-05-02 16:14:38 UTC

Mit  

## Philip Mørch

Dirigent

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

IP: 93.161.xxx.xxx

2022-05-02 16:16:11 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 0XMH6-LE2ZE-5ZHH4-58Y5L-DETEE-IB6GE

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>