

K/S AF 22.12.2006

Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S AF 22.12.2006

Sundkrogsgade 7

2100 København Ø

e-mailadresse: info@thylandergruppen.dk

CVR-nr: 30237536

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på DKK 1.116.836. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 63.639.444 og en egenkapital på DKK 15.690.440.

Selskabets egenkapital er i året ændret fra at udgøre 14.573.604 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre 15.690.440 ved regnskabsårets slutning.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringen af swap med DKK 1.402.048. Swapaftalen løber til 2020, hvor den i balancen indregnede forpligtelse på DKK 690.847 vedrørende negativ dagsværdi løbende frem til udløb vil blive udlignet og indtægtsført.

Selskabets ejendom er værdisat til DKK 60 mio.kr. på grundlag af en skønnet markedsværdi opgjort ved udlejning til markedsleje.

Det er ledelsens vurdering, at den i regnskabet anvendte værdi for ejendommen er forsvarlig under hensyn til de markedsrisici, som findes i markedet for denne type investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er i regnskabsåret sket genudlejning af ejendommen med effekt fra maj 2020. Forventningerne til resultatet for 2020 er af samme årsag påvirket af den manglende lejeindtægt for årets første måneder.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årest nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, omkostninger i forbindelse med rentesikringsaftaler m.m. samt værdireguleringer af gæld til dagsværdi på balancetidspunktet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes særskilt i kommanditisternes indkomstopgørelser og indgår således ikke i selskabet resultatopgørelse.

Balance

Investerings ejendomme.

Investerings ejendomme måles til markedsværdi, svarende til forventet salgsværdi til en uafhængig køber på balancetidspunktet. Ejendommens markedsværdi vurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien fastsættes på baggrund af afkastbaserede beregningsmodeller på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årlige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter. Ledelsen har fastlagt afkastkravet ud fra en vurdering af markedsf forholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed og ejendommens anvendelse, kontraktforhold, ejendommens vedligeholdelsesstand og det generelle renteniveau.

Investerings ejendommens værdi opgøres af selskabets ledelse. Der afskrives ikke på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes med gældens kursværdi på balancetidspunktet. Værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		3.763.542	4.441.346
Eksterne omkostninger		-796.163	-550.180
Administrationsomkostninger		-829.202	-102.176
Resultat af ordinær primær drift		2.138.177	3.788.990
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	55.873
Øvrige finansielle omkostninger		-1.017.091	-1.309.127
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-4.250	0
Årets resultat		1.116.836	2.535.736
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.116.836	2.535.736
I alt		1.116.836	2.535.736

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		60.000.000	60.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	60.000.000	60.000.000
Anlægsaktiver i alt		60.000.000	60.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	55.873
Andre tilgodehavender		395.768	0
Tilgodehavender i alt		395.768	55.873
Likvide beholdninger		3.243.676	516.432
Omsætningsaktiver i alt		3.639.444	572.305
Aktiver i alt		63.639.444	60.572.305

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	2	2.000	2.000
Overført resultat		15.688.440	14.571.604
Egenkapital i alt		15.690.440	14.573.604
Gæld til realkreditinstitutter		23.579.425	25.663.342
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.382.456	15.595.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	39.961.881	41.258.465
Gæld til banker		336.330	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		404.250	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		94.340	107.083
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.152.203	4.633.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.987.123	4.740.236
Gældsforpligtelser i alt		47.949.004	45.998.701
Passiver i alt		63.639.444	60.572.305

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	I alt kr.
Kostpris primo	41.262.945	41.262.945
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	41.262.945	41.262.945
Værdiregulering primo	18.737.055	18.737.055
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	18.737.055	18.737.055
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000	60.000.000

Selskabet ejer ejendommen Matr.nr. Ballerup By, Ballerup 19eb beliggende Metalbuen 66-68, Ballerup. Ejendommens areal på 3.107 m² er udlejes til erhverv.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på aktuel markedsleje for denne type ejendomme.

2. Registreret kapital mv.

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	2.000	14.571.604	14.573.604
Årets resultat	0	1.116.836	1.116.836
Egenkapital ultimo	2.000	15.688.690	15.690.440

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2019	Gæld i alt 31.12.2019	Afdrag 2019	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	25.663.342	23.579.425	2.083.917	13.159.840
Anden gæld	15.595.123	16.382.456	-787.333	20.319.121
	41.258.465	39.961.881	1.296.584	33.478.961

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover de i regnskabet anførte.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement på T.DKK 23.579 med realkreditinstitutter er der pr. statusdagen ydet pant i selskabets ejendom nom. T.DKK 50.900.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Selskabets ejere har for selskabets realkredit og bankkredit kautioneret forholdsmæssigt i forhold til ejerskab.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0