



Partnerselskabet af 22.01.2008

Østerågade 27, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 25 64 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024.

Niels Gustav Hedeager Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Partnerselskabet af 22.01.2008.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. maj 2024

Direktion

Niels Gustav Hedeager Andersen

Bestyrelse

Marianne Kongsbak Andersen Niels Gustav Hedeager Andersen Ejner Andresen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Partnerselskabet af 22.01.2008

Vi har opstillet årsregnskabet for Partnerselskabet af 22.01.2008 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. maj 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabet | Partnerselskabet af 22.01.2008 Østerågade 27, 2. 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 31 25 64 53 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Marianne Kongsbak Andersen Niels Gustav Hedeager Andersen Ejner Andresen |
| Direktion | Niels Gustav Hedeager Andersen |
| Komplementar | Komplementarselskabet Restaurant De 2 Have ApS |
| Revisor | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er eje af fast ejendom og bortforpagtning af restaurant samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 138 t.kr. mod 268 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -961 t.kr. mod -308 t.kr. sidste år. Årets resultat er utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer for det kommende år et overskud.

Partnerselskabets ejer, som indestår for likviditeten det kommende år, har ultimo året givet en gældseftergivelse på kr. 6. mio.

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2023 kr. | 2022 t.kr. |
|---|-----------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 138.347 | 268 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -380.000 | -220 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -6.280 | -4 |
| Driftsresultat | -247.933 | 44 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -713.285 | -352 |
| Årets resultat | -961.218 | -308 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -961.218 | -308 |
| Disponeret i alt | -961.218 | -308 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2023 | 2022 |
|---|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 24.579 | 104 |
| 2 Investeringsejendomme | 9.000.000 | 9.380 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.024.579</u> | <u>9.484</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>9.024.579</u> | <u>9.484</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Råvarer og hjælpematerialer | <u>0</u> | <u>60</u> |
| Varebeholdninger i alt | <u>0</u> | <u>60</u> |
| Andre tilgodehavender | <u>0</u> | <u>100</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>100</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>160</u> |
| Aktiver i alt | <u>9.024.579</u> | <u>9.644</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|---|------------------|---------------|
| Note | kr. | t.kr. |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 502.000 | 502 |
| 3 Overført resultat | 483.639 | -4.555 |
| Egenkapital i alt | 985.639 | -4.053 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 2.647.076 | 2.816 |
| Deposita | 200.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.847.076 | 2.816 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 185.776 | 196 |
| Gæld til pengeinstitutter | 83.607 | 456 |
| Anden gæld | 4.922.481 | 10.229 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.191.864 | 10.881 |
| Gældsforpligtelser i alt | 8.038.940 | 13.697 |
| Passiver i alt | 9.024.579 | 9.644 |
| 5 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 t.kr. |
|---|-------------------|---------------------|
| 1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 1.749.252 | 1.643 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 106 |
| Afgang i årets løb | -75.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | 1.674.252 | 1.749 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -1.645.310 | -1.641 |
| Årets af-/nedskrivninger | -6.280 | -4 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver | 1.917 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | -1.649.673 | -1.645 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 24.579 | 104 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 11.627.779 | 11.628 |
| Kostpris 31. december 2023 | 11.627.779 | 11.628 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | -2.247.779 | -2.028 |
| Årets regulering til dagsværdi | -380.000 | -220 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | -2.627.779 | -2.248 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 9.000.000 | 9.380 |

Virksomhedens investeringsejendomme omfatter en erhvervesejendom i Skagen. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 492 t.kr. og en afkastfaktor på 5,25%(5%).

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 t.kr. |
|--|-------------------|--|
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2023 | -4.555.143 | -4.247 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -961.218 | -308 |
| Gældseftergivelse, Marianne Kongsbak Andersen | 6.000.000 | 0 |
| | 483.639 | -4.555 |
| | | |
| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 t.kr. |
| 4. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 2.832.852 | 3.012 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -185.776 | -196 |
| | 2.647.076 | 2.816 |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 1.869.912 | 2.031 |
| | | |
| 5. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme kr. |
| Dagsværdi 31. december 2023 | | 9.000.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | -380.000 |

Noter

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.833 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 84 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.000 t.kr.

7. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Partnerselskabet af 22.01.2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|----------|
| | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år |

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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