

K/S Altmarkt, Bottrop

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 32100007

Årsrapport for 2020

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-03-2021

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Altmarkt, Bottrop

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for K/S Altmarkt, Bottrop.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24-03-2021

Daglig ledelse

Claus Hansen

Ole Barnholdt

Poul Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S Altmarkt, Bottrop

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Altmarkt, Bottrop for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 blandt andet 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.

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.

Kolding, den 24-03-2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Altmarkt, Bottrop

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Altmarkt, Bottrop c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32100007
Stiftelsesdato	21-04-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Daglig ledelse	Claus Hansen Ole Barnholdt Poul Christensen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende i Bottrop i Tyskland

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 520 t.kr., heraf udgør dagsværdiregulering -57 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Altmarkt, Bottrop for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	2	1.104.617	1.093.714
Andre eksterne omkostninger	3	-363.243	-335.336
Bruttoresultat		741.374	758.378
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-57.356	4.249
Driftsresultat		684.018	762.627
Andre finansielle indtægter	4	38.522	11
Finansielle omkostninger	5	-202.216	-357.300
Resultat før skat		520.324	405.338
Årets resultat		520.324	405.338
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		520.324	405.338
Resultatdisponering		520.324	405.338

K/S Altmarkt, Bottrop

Balance 31.12.2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	13.168.227	13.225.583
Materielle anlægsaktiver		13.168.227	13.225.583
Anlægsaktiver		13.168.227	13.225.583
Andre tilgodehavender	8	61.623	30.663
Tilgodehavender		61.623	30.663
Likvide beholdninger		46.316	197.771
Omsætningsaktiver		107.939	228.434
Aktiver		13.276.166	13.454.017

Balance 31.12.2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	3.299.690	3.299.690
Overført resultat	9	483.929	-36.395
Egenkapital		3.783.619	3.263.295
Gæld til realkreditinstitutter		8.957.408	9.292.463
Langfristede gældsforpligtelser	10	8.957.408	9.292.463
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		297.000	294.519
Gæld til banker		0	362.811
Anden gæld	11	215.404	225.975
Periodeafgrænsningsposter	12	22.735	14.954
Kortfristede gældsforpligtelser		535.139	898.259
Gældsforpligtelser		9.492.547	10.190.722
Passiver		13.276.166	13.454.017
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne pålideligt om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser disse forhold vil have på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Investeringsejendommen måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommen er værdiansat ud fra nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 7,50%. Nettolejeindtægten er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger. Selskabets ejendom består af flere lejemål, der primært er udlejet til detailbutikker.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2020	2019
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	1.104.617	1.093.714
	1.104.617	1.093.714
3. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsomkostninger	116.912	182.792
Administrationsomkostninger	246.331	152.544
	363.243	335.336
4. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	38.522	11
	38.522	11
5. Andre finansielle omkostninger		
Realkreditinstitutter	113.923	224.188
Bank	79.452	121.339
Valutakursreguleringer	805	4.069
Øvrige finansielle omkostninger	8.036	7.704
	202.216	357.300

Noter

	31.12.2020	31.12.2019
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.980.890	12.980.890
Kostpris ultimo	12.980.890	12.980.890
Dagsværdireguleringer primo	244.693	240.444
Årets reguleringer	-57.356	4.249
Dagsværdireguleringer ultimo	187.337	244.693
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.168.227	13.225.583

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 987.617 kr.

Afkastkrav: 7,50%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,00%	-0,5	14.108.814	4.724.207
7,50%	0	13.168.227	3.783.619
8,00%	0,5	12.345.213	2.960.605

	31.12.2020	31.12.2019
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos investorer	0	5.000
Tilgodehavender hos lejere	33.636	19.468
Moms DE	25.843	0
Moms DK	2.144	6.195
	61.623	30.663

9. Egenkapital

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.299.690	-36.395	3.263.295
Årets resultat		520.324	520.324
Egenkapital ultimo	3.299.690	483.929	3.783.619

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 -5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	222.607	928.469	5.551.652
Gæld til banker	74.393	297.572	2.179.715
	<u>297.000</u>	<u>1.226.041</u>	<u>7.731.367</u>

11. Anden gæld

	31.12.2020	31.12.2019
Ejendomsselskabet Altmarkt, Bottrop ApS	167.622	160.716
Moms DE gæld	0	15.650
Skyldige omkostninger	47.782	49.609
	<u>215.404</u>	<u>225.975</u>

12. Periodeafgrænsningsposter

	31.12.2020	31.12.2019
Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	22.735	14.954
	<u>22.735</u>	<u>14.954</u>

13. Eventualforpligtelser

Ingen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.220.000 EUR i ALTmarkt 7, Bottrop.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 537.000 EUR i Altmarkt 7, Bottrop.

Transport i investorindbetalinger.

15. Medarbejdere

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.