

K/S BJERRINGBRO, LIND

Indiakaj 12, st.

2100 København Ø

CVR-nr. 34049335

Årsrapport for 2023

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-05-2024

Christoffer Iversen
Dirigent

K/S BJERRINGBRO, LIND

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S BJERRINGBRO, LIND

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for K/S BJERRINGBRO, LIND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22-05-2024

Bestyrelse

Annette Scherling
Formand

Alex Høffner
Medlem

Birgit B. Arentoft
Medlem

K/S BJERRINGBRO, LIND

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S BJERRINGBRO, LIND

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S BJERRINGBRO, LIND for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 opstilling 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.

København, den 22-05-2024

SkatteInform

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson
Statsautoriseret revisor
mne9880

K/S BJERRINGBRO, LIND

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S BJERRINGBRO, LIND C/O Nielsen & Thomsen Advokatpartnerselskab Indiakaj 12, st. 2100 København Ø
E-mail	ci@ntadvokater.dk
CVR-nr.	34049335
Stiftelsesdato	17-11-2011
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Annette Scherling Alex Høffner Birgit B. Arentoft
Revisor	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54, 1360 København K
CVR-nr.	35394206

K/S BJERRINGBRO, LIND

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og drive udlejningsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 487.236, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 6.328.813, og en egenkapital på kr. 2.144.789.

Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i løbet af regnskabsåret, ligesom der heller ikke er udbetalt vederlag til ledelsen.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

K/S BJERRINGBRO, LIND

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S BJERRINGBRO, LIND for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

K/S BJERRINGBRO, LIND

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og, administration.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således

K/S BJERRINGBRO, LIND

Anvendt regnskabspraksis

at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

K/S BJERRINGBRO, LIND

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		595.974	542.961
Driftsresultat		595.974	542.961
Finansielle omkostninger		-108.738	-134.982
Resultat før skat		487.236	407.979
Årets resultat		487.236	407.979
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		487.236	407.979
Resultatdisponering		487.236	407.979

K/S BJERRINGBRO, LIND**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	6.300.000	6.300.000
Materielle anlægsaktiver		6.300.000	6.300.000
Andre tilgodehavender		28.813	0
Finansielle anlægsaktiver		28.813	0
Anlægsaktiver		6.328.813	6.300.000
Aktiver		6.328.813	6.300.000

K/S BJERRINGBRO, LIND**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.920.000	2.920.000
Overført resultat		-775.211	-1.262.446
Egenkapital		2.144.789	1.657.554
Gæld til realkreditinstitutter		2.729.300	3.090.411
Anden gæld		86.382	85.831
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.815.682	3.176.242
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	361.111	614.502
Gæld til banker		253.837	201.032
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		364	601
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.268	33.501
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.762	76.568
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		640.000	540.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.368.342	1.466.204
Gældsforpligtelser		4.184.024	4.642.446
Passiver		6.328.813	6.300.000
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

K/S BJERRINGBRO, LIND

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	2.920.000	-1.262.447	1.657.553
Årets resultat		487.236	487.236
Egenkapital 31-12-2023	2.920.000	-775.211	2.144.789

K/S BJERRINGBRO, LIND

Noter

	2023	2022
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.525.350	12.525.350
Kostpris ultimo	12.525.350	12.525.350
Dagsværdireguleringer primo	-6.225.350	-6.225.350
Dagsværdireguleringer ultimo	-6.225.350	-6.225.350
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.300.000	6.300.000

Offentlig ejendomsværdi: kr. 7.650.000

Selskabet ejer en fuld erhvervsudlejet detailejendom beliggende i Bjerringbro.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på 8,38%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed, kontraktforhold og ejendommens stand. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til opsat vedligehold på 50 kr. pr. kvm.

Normaliseret nettleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 0,5 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og markedsleje.

Fælsomhedsanalyse:

Ejendommens ændring i værdi ved ændring i afkastkrav med $\pm 1\%$ er henholdsvis kr. -0,819 mio. og kr. 1,041 mio.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (regnskabsmæssig værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,38%

Højeste afkastprocent 9,38%

Laveste afkastprocent 7,38%

Ændringerne af dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen og på egenkapitalen, er i regnskabsåret 0 kr.

K/S BJERRINGBRO, LIND

Noter

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.090.411	361.111	1.623.950
Anden gæld	86.382	0	0
	<u>3.176.793</u>	<u>361.111</u>	<u>1.623.950</u>

Den skattemæssige kursværdi af restgælden på prioritetsgælden er pr. 31/12-2023 kr. 2.853.426,9.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på DKK 6.500.000.

Til sikkerhed for kassekredit er tinglyst ejerpantebrev til Ringkjøbing Landbobank A/S på DKK 3.000.000.