

---

# ***K/S Aarhus Detail, Netto Viby***

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 40 33 31 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 26/3 2022

Søren Kring  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Aarhus Detail, Netto Viby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. marts 2022

## Bestyrelse

Martin Brønnum  
formand

Henrik Christian Engel

Eivind Underbjerg Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Aarhus Detail, Netto Viby

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aarhus Detail, Netto Viby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af kommanditselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 21. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

# Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Aarhus Detail, Netto Viby Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 40 33 31 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 11. marts 2019 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Martin Brønnum, formand Henrik Christian Engel Eivind Underbjerg Hansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Havnegade 6 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Wilhelm Becks Vej 83, 8260 Viby J.

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 1.374.666, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 10.543.797.

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på TDKK 403. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på TDKK 0 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på TDKK 972. Det er TDKK 406 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes både et forbedret resultat før renter, samt en besparelse på selskabets renteudgifter.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>	<b>1.237.367</b>	<b>1.187.753</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	403.089	1.441.591
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.640.456</b>	<b>2.629.344</b>
Finansielle omkostninger	-265.790	-339.920
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.374.666</b>	<b>2.289.424</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.374.666</b>	<b>2.289.424</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.374.666	2.289.424
	<b>1.374.666</b>	<b>2.289.424</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		32.417.729	32.014.640
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>32.417.729</b>	<b>32.014.640</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.417.729</b>	<b>32.014.640</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.813
Andre tilgodehavender		9.447	16.298
Periodeafgrænsningsposter		5.944	6.488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.391</b>	<b>24.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.391</b>	<b>24.599</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.433.120</b>	<b>32.039.239</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditselskabskapital		8.700.000	8.700.000
Overført resultat		1.843.797	469.131
<b>Egenkapital</b>		<b>10.543.797</b>	<b>9.169.131</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.279.863	19.145.605
Kreditinstitutter		2.377.862	2.341.971
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>20.657.725</b>	<b>21.487.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	865.742	867.419
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.301	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.312	44.018
Gæld til komplementarselskabet		56.085	52.749
Anden gæld		279.158	418.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.231.598</b>	<b>1.382.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.889.323</b>	<b>22.870.108</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.433.120</b>	<b>32.039.239</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommandit- selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.700.000	469.131	9.169.131
Årets resultat	0	1.374.666	1.374.666
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>8.700.000</b>	<b>1.843.797</b>	<b>10.543.797</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	30.573.049
Kostpris 31. december	30.573.049
Værdireguleringer 1. januar	1.441.591
Årets værdireguleringer	403.089
Værdireguleringer 31. december	1.844.680
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>32.417.729</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	32.417.729	32.014.640
Værdiregulering, resultatopgørelse	403.089	1.441.591
Budgetteret afkastkrav	5,00 %	5,00 %
Stigning i markedsleje	1,2 %	0,4 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	0 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2	21	20

# Noter til årsregnskabet

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	36.019.700	32.417.729	29.470.700
Ændring i dagsværdi	3.601.971	0	-2.947.029

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.903.996	15.660.107
Mellem 1 og 5 år	3.375.867	3.485.498
Langfristet del	18.279.863	19.145.605
Inden for 1 år	865.742	867.419
	<b>19.145.605</b>	<b>20.013.024</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.770.360	2.085.714
Mellem 1 og 5 år	607.502	256.257
Langfristet del	2.377.862	2.341.971
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.377.862</b>	<b>2.341.971</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	32.417.729	32.014.640
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.650, der giver pant i investeringsejendommen til en samlet regnskabsmæssig værdi af	32.417.729	32.014.640
Banken har endvidere transport i huslejeindtægter samt i eventuelle udbetalinger fra bygningsforsikring.		

### Andre eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2024. Restløbetiden udgør 3,5 år og svarer til en forpligtelse på DKK 357.500 (2021-niveau).

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aarhus Detail, Netto Viby for 2021 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.