

Downtown Aalborg Kommanditaktieselskab
Danallen 1, 2.
9000 Aalborg

CVR-nummer 41586788

Årsrapport
12. august 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/5 22

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Downtown Aalborg Kommanditaktieselskab

Selskabsoplysninger

Selskab

Downtown Aalborg Kommanditaktieselskab
Danalien 1, 2.
9000 Aalborg

Hjemstedskommune: Aalborg
CVR-nummer: 41586788
Regnskabsperiode: 12. august 2020 - 31. december 2021

Bestyrelse

Lars Lorentz Nielsen
Jacob Lorentz Steenholdt Bork
Hanne Steenholdt Bork

Direktion

Lars Lorentz Nielsen

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

3/17 

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 12. august 2020 - 31. december 2021 for Downtown Aalborg Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. august 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 16. maj 2022

Direktionen:



Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelsen:



Lars Lorentz Nielsen
Formand



Jacob Lorentz Steenholdt Bork



Hanne Steenholdt Bork

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Downtown Aalborg Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Downtown Aalborg Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 12. august 2020 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. august 2020 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hadsund, 16. maj 2022

Dansk Revision Mariagerfjord

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

mne34300

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i investeringsejendomme og i delvist eller fuldt ejede ejendomsselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er kommanditselskabets første regnskabsår. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK

Perioden 12. august - 31. december

Bruttofortjeneste	4.396.360
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
Resultat før finansielle poster	4.396.360
Finansielle indtægter	12.021
Finansielle omkostninger	-1.754.296
Årets resultat	2.654.085
Forslag til resultatdisponering:	
Overført resultat	2.654.085
Resultatdisponering i alt	2.654.085

1 Antal beskæftigede

9/17 8

		2020/21
Note	Balance	DKK
	Aktiver pr. 31. december	
2	Investeringsejendomme	147.501.240
	Materielle anlægsaktiver	147.501.240
	Anlægsaktiver i alt	147.501.240
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	267.093
	Andre tilgodehavender	20.642
	Tilgodehavender	287.735
	Likvide beholdninger	11.339
	Omsætningsaktiver i alt	299.074
	Aktiver i alt	147.800.313

		2020/21
Note	Balance	DKK
	Passiver pr. 31. december	
3	Virksomhedskapital	400.000
	Overført resultat	<u>2.654.085</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.054.085</u>
	Ansvarlige lånekapital	15.105.669
	Gæld til realkreditinstitutter	93.264.489
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.347.429
	Periodeafgrænsningsposter	<u>77.500</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser	<u>110.795.086</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.593.978
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	287.006
	Anden gæld	14.822.172
	Periodeafgrænsningsposter	664.868
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>15.583.119</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>33.951.142</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>144.746.228</u>
	Passiver i alt	<u>147.800.313</u>
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

11/17 8

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 12. august - 31. december			
Saldo primo	400	0	400
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.654</u>	<u>2.654</u>
Egenkapital ultimo	<u>400</u>	<u>2.654</u>	<u>3.054</u>

Noter

DKK

1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

2 Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	<u>147.501.240</u>
Kostpris 31. december	<u>147.501.240</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>147.501.240</u>

Beskrivelse af ejendommene

Investeringsejendomme består af to udlejningsejendomme beliggende i Aalborg og Taastrup, som blev anskaffet i regnskabsåret 2020/2021. Ejendommene er tilnærmelsesvist fuldt udlejede til tredjemand, hvor lejen er hhv. erhvervs- og boligudlejning. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Dagsværdi beskrivelse for ejendommene

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkast baseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af de enkelte ejendommers driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen af regnskabsposten.

Afkastkravet

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme jf. markedsrapporter.

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (t.kr.):

<u>Aalborg</u>	<i>Areal</i>	<i>Driftsafkast</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Total</i>	<i>Pr. m²</i>
Bolig (udviklet)	1.513	1.394	4,25 %	32.800	22
Bolig (ej udviklet)	715	444	3,25 %	13.647	19
Erhverv	3.910	3.696	5,90 %	62.545	14

13/17 8

Noter

DKK

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser, at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 5.449 t.kr.
at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 7.067 t.kr.
at såfremt erhverv-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 4.722 t.kr.
at såfremt erhverv-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 5.580 t.kr.

Taastrup

Ejendommen er købt i september 2021 og er i regnskabet indregnet til dets handelspris inkl. hermed forbundne omkostninger, der har ikke været væsentlige vedligeholdelsesforhold eller tilgange til ejendommen.

3 Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af:

4 A-aktier a nominelt 20.000 kr.

16 B-aktier a nominelt 20.000 kr.

Hver A-aktie giver ret til 10 stemmer, mens hver B-aktie giver ret til 1 stemme.

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden selskabets stiftelse.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år

96.773.038

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for øvrige virksomheders bank- og realkreditlån. Virksomhederne omfatter:

- Byg og Bo: Boligrenovering ApS
- Ejendomsselskabet Danmark af 2017 ApS
- Ejendomsselskabet af 1.10.91 K/S

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 99.418, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 147.501.

14/17 8

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger direkte forbundet med udlejning af ejendommen, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af mv.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er skattetransparent. Der udgiftsføres således ikke skat af årets resultat. Årets resultat medregnes hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens regler herfor.

Der afsættes ligeledes ikke udskudt skat i balancen, idet den udskudte skat, der fremkommer som 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme 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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.