

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20
www.grantthornton.dk

K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS

Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 71 83 01 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/6-2024

Ole Bjørvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS.

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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. juni 2024

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

EJENDOMSSELSKABET AF 22/12 1982 ÅRHUS ApS
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S PARK ALLE 3, ÅRHUS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S PARK ALLE 3, ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 selskabet 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 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 virksomheden, 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 26. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 71 83 01 28
Stiftet: 18. december 1982
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
41. regnskabsår

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

EJENDOMSELSKABET AF 22/12 1982 ÅRHUS ApS

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet ejer 1 udlejningsejendom centralt beliggende i Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 578.016, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 17.453.690.

Resultatet er negativt påvirket af at der ikke har været fuld lejeindtægt for 2023.

Der forventes et forbedret resultat for 2024 før dagsværdireguleringer, da ejendommen pt. er fuldt udlejet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS 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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter, tab på debitorer og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme omfatter 1 ejendom beliggende i Aarhus, der udlejes til både erhverv og beboelse.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	317.199	972.866
Værdiregulering af investeringsejendomme	50.000	-1.061.027
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.894	-59.014
Driftsresultat	307.305	-147.175
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	329.366	355.087
Andre finansielle indtægter	30.625	9
1 Øvrige finansielle omkostninger	-89.280	-93.948
Årets resultat	578.016	113.973
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	578.016	113.973
Disponeret i alt	578.016	113.973

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.130	86.024
3 Investeringsejendomme	10.450.000	10.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.476.130</u>	<u>10.486.024</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.476.130</u>	<u>10.486.024</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	351.478	11.816.676
Andre tilgodehavender	11.819.828	162.285
Periodeafgrænsningsposter	0	4.507
Tilgodehavender i alt	<u>12.171.306</u>	<u>11.983.468</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	221	211
Værdipapirer i alt	<u>221</u>	<u>211</u>
Likvide beholdninger	<u>270.343</u>	<u>114.586</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.441.870</u>	<u>12.098.265</u>
Aktiver i alt	<u>22.918.000</u>	<u>22.584.289</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	940.000	940.000
Vedtægtsmæssige reserver	868.275	868.275
Overført resultat	15.645.415	15.067.398
Egenkapital i alt	17.453.690	16.875.673
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til pengeinstitutter	4.952.046	5.223.892
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.952.046	5.223.892
Kortfristet del af langfristet gæld	273.415	269.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	40.757
Gæld til tilknyttede virksomheder	166.997	166.172
Anden gæld	41.852	8.510
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	512.264	484.724
Gældsforpligtelser i alt	5.464.310	5.708.616
Passiver i alt	22.918.000	22.584.289

- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Antal ansatte

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Vedtægtsmæssige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	940.000	868.275	15.067.399	16.875.674
Henlagt af årets resultat	0	0	578.016	578.016
	940.000	868.275	15.645.415	17.453.690

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.996	4.945
Andre finansielle omkostninger	84.284	89.003
	89.280	93.948
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	305.118	305.118
Kostpris 31. december 2023	305.118	305.118
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-219.094	-160.080
Årets afskrivninger	-59.894	-59.014
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-278.988	-219.094
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	26.130	86.024
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	7.412.898	6.551.871
Tilgang i årets løb	0	861.027
Kostpris 31. december 2023	7.412.898	7.412.898
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.987.102	4.048.129
Årets regulering til dagsværdi	50.000	-1.061.027
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	3.037.102	2.987.102
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	10.450.000	10.400.000

Kommanditselskabets ejendom omfatter en udlejningsejendom med forretning og beboelse, centralt beliggende i Aarhus C.

Ejendommen er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 6,5% pr. 31. december 2023 (ca. 6,7% pr. 31. december 2022).

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 396 /+ 429 i forhold til den målte dagsværdi.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier	221	211
	221	211

Dagsværdien pr. 31. december 2023 udgør kr. 221. Der er i resultatopgørelsen for 2023 indregnet et urealiseret kursgevinst på kr. 10.

5. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	5.225.461	5.493.177
Heraf forfalder inden for 1 år	-273.415	-269.285
	4.952.046	5.223.892

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.828.678	4.118.356
---	-----------	-----------

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi 31. december 2023	10.450.000	221
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	50.000	10

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 7.179.000 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 10.450.000.

8. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har en momsreguleringsforpligtelse på ejendom ca. kr. 207.000.

9. Antal ansatte

Antal ansatte i 2023: 0 (i 2022: 0).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-27 06:57:31 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-27 06:57:31 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-27 07:17:30 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-27 07:47:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>