

K/S Tonsbakken, Skovlunde

c/o K Properties A/S, Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 21 54 99 08

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
6. april 2022

Kent Hoeg Sørensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Tonsbakken, Skovlunde c/o K Properties A/S, Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 21 54 99 08 Stiftet: 22. december 1998 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Hoeg Sørensen, formand Per Traunholm Kurt Kim Petersen Peter Elling Helmersen
Direktion	Jeppe Lynge Larsen Michael Ingemann Schmidt
Komplementar	Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS c/o K Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2021 for K/S Tonsbakken, Skovlunde. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. april 2022

Direktion

Jeppe Lynge Larsen

Michael Ingemann Schmidt

Bestyrelse

Kent Hoeg Sørensen
Formand

Per Traunholm

Kurt Kim Petersen

Peter Elling Helmersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Tonsbakken, Skovlunde

Konklusion

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 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tonsbakken, Skovlunde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Aalborg, den 6. april 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Morten Porup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47816

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i første kvartal sket en overdragelse af 90% af ejerandelene i selskabet.

Der er fokus på fastholdelse af eksisterende lejere, forberedelse og planlægning af renovering af fællesarealer, udskiftning af vinduer og udskiftning af facade i ankomstparti og reception. Der har alene været mindre udlejninger til nye lejere.

COVID-19 har påvirket selskabets lejere i varierende grad, men ikke påvirket selskabets drift i væsentligt omfang.

Forventninger til det kommende år

Det er indgået lejekontrakt med en lejer til indflytning pr. 1. marts 2022. Denne lejer vil bidrage væsentligt til selskabets drift.

Med færdiggørelsen af byggeprojekterne medio året er det forventeligt, at flere nyudlejninger vil begynde at materialisere sig yderligere/hurtigere og dermed sænke ejendommens tomgang.

Der forventes et positivt resultat for 2022.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tonsbakken, Skovlunde for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstillene.

Reklassifikationerne påvirker ikke resultat eller egenkapital.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttotab		-940.965	2.504.152
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	10.077.984	-40.400.000
Resultat før finansielle poster		9.137.019	-37.895.848
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.432.188	-1.986.019
Årets resultat		5.704.831	-39.881.867
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		5.704.831	-39.881.867
I alt		5.704.831	-39.881.867

Balance 31. december

Aktiver	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme.....		93.300.000	80.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	93.300.000	80.600.000
Anlægsaktiver		93.300.000	80.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		307.677	0
Andre tilgodehavender.....		799.423	278.449
Periodeafgrænsningsposter.....		59.258	0
Tilgodehavender		1.166.358	278.449
Likvider		2.973.342	0
Omsætningsaktiver		4.139.700	278.449
Aktiver		97.439.700	80.878.449

Balance 31. december

Passiver	Note	2021 DKK	2020 DKK
Indskud kommanditister.....		20.665.000	9.165.000
Overført resultat.....		13.675.935	7.971.104
Egenkapital.....		34.340.935	17.136.104
Andre hensatte forpligtelser.....		2.081.874	35.000
Hensatte forpligtelser.....		2.081.874	35.000
Gæld til kreditinstitutter.....	5	52.407.274	41.444.819
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5	157.274	164.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5	0	3.105.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		52.407.274	44.714.593
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.750.000	4.791.975
Gæld til pengeinstitutter.....		0	9.641.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.368.826	1.467.523
Anden gæld.....		2.299.233	2.990.272
Periodeafgrænsningsposter.....		191.558	101.289
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.609.617	18.992.752
Gældsforpligtelser.....		61.016.891	63.707.345
Passiver.....		97.439.700	80.878.449
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ledelsesvederlag	8		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-21 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-21 DKK
Kommanditkapital.....	35.500.000	4.500.000	0	40.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-26.335.000	7.000.000	0	-19.335.000
Indskud kommanditister.....	9.165.000	11.500.000	0	20.665.000
Overført resultat.....	7.971.104	0	5.704.831	13.675.935
I alt.....	17.136.104	11.500.000	5.704.831	34.340.935

Der er udstedt 400 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelse af selskabets ejendomme forbundet med skøn over det fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens budget for de kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Ved værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i, at der er indgået lejekontrakter på den ombyggede ejendom over en treårig periode, hvorefter den strukturelle tomgang vil udgøre 4,75%.

Lejeindtægterne for den ombyggede ejendom, er i værdiansættelsen indregnet med en forventning om en stigning i de samlede indtægter på 65 %.

Desuden er der reserveret TDKK 25.000 til ekstraordinær vedligeholdelse og reovering i tilknytning til ombygningen.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,25% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Noter

	2021 DKK	2020 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	10.077.984	-40.400.000
	10.077.984	-40.400.000
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	3.432.188	1.986.019
	3.432.188	1.986.019
4 Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....		123.090.584
Tilgang.....		2.622.016
Kostpris 31. december 2021.....		125.712.600
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-42.490.584
Årets værdireguleringer.....		10.077.984
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-32.412.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		93.300.000
<p>Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.</p>		
		2021
Anvendt afkastkrav i %.....		7,25
<p>Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:</p>		
+0,5%		-8.505
-0,5%		9.766

Noter

	2021	2020
	DKK	DKK
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	11.000.000	22.945.592
Mellem 1 og 5 år.....	41.407.274	21.769.001
Langfristet del.....	52.407.274	44.714.593
Indenfor 1 år.....	2.750.000	4.791.975
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	55.157.274	49.506.568

6 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået managementaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, der er uopsigelig. Honoraret for 2022 udgør TDKK 400.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 55.000 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt DKK TDKK 93.300.

8 Ledelsesvederlag

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar.

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2021 for Kristensen Properties A/S, CVR nr. 20438401.