

K/S Tonsbakken, Skovlunde

c/o K Properties A/S, Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 21 54 99 08

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. april 2025

Kent Hoeg Sørensen

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Tonsbakken, Skovlunde
c/o K Properties A/S, Skibsbyggerivej 5
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
Skibsbyggerivej 5
DK-9000 Aalborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibsbyggeri 5, 4
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2024 for K/S Tonsbakken, Skovlunde. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov samt regnskabsbestemmelserne i 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 28. april 2025

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tonsbakken, Skovlunde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 revisorers 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.

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 28. april 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Morten Porup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47816

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tonsbakken, Skovlunde for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabskabet for Hoeg og Kold ApS, Strøbybergsvej 80, CVR-nummer 20560088.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, afskrivninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0%

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

Dagsværdien fastlægges ved hjælp af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste		8.467.144	2.769.385
Af- og nedskrivninger.....		-203.003	-202.195
Regulering til dagsværdi, netto.....	3	2.462.890	9.881.321
Resultat før finansielle poster		10.727.031	12.448.511
Andre finansielle omkostninger.....	4	-4.569.185	-3.738.889
Årets resultat		6.157.846	8.709.622
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		6.157.846	8.709.622
I alt		6.157.846	8.709.622

Balance 31. december

Aktiver	Note	2024 DKK	2023 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		141.629	344.632
Investerings ejendomme.....		155.600.000	152.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	155.741.629	152.444.632
Anlægsaktiver.....		155.741.629	152.444.632
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		393.740	22.895
Andre tilgodehavender.....		150.338	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	156.517
Tilgodehavender.....		544.078	179.412
Likvider.....		0	1.261.987
Omsætningsaktiver.....		544.078	1.441.399
Aktiver.....		156.285.707	153.886.031

Balance 31. december

Passiver	Note	2024 DKK	2023 DKK
Indskud kommanditister.....		30.665.000	30.665.000
Overført resultat.....		45.286.175	39.128.329
Egenkapital.....		75.951.175	69.793.329
Andre hensatte forpligtelser.....		6.681.626	5.845.001
Hensatte forpligtelser.....		6.681.626	5.845.001
Gæld til kreditinstitutter.....	6	60.000.000	46.750.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6	176.067	170.691
Langfristede gældsforpligtelser.....		60.176.067	46.920.691
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	24.750.000
Gæld til pengeinstitutter.....		8.908.256	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		464.927	2.925.348
Forudbetalt leje.....		0	265.484
Anden gæld.....		4.103.656	3.386.178
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.476.839	31.327.010
Gældsforpligtelser.....		73.652.906	78.247.701
Passiver.....		156.285.707	153.886.031
 Eventualposter mv.	7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
 Oplysning om væsentligste aktiviteter og miljøforhold	9		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-24 Årets resultat		31/12-24
	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital.....	40.000.000	0	40.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-9.335.000	0	-9.335.000
Indskud kommanditister.....	30.665.000	0	30.665.000
Overført resultat.....	39.128.329	6.157.846	45.286.175
I alt.....	69.793.329	6.157.846	75.951.175

Der er udstedt 400 andele af DKK 100.000. Indre værdi udgør således 1,90.

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 den forventede diskonteringsfaktor.

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Diskonteringsfaktoren, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 9,25% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforshold og ejendomstype mv. Der er regnet med en inflation på 2,0% og en terminalværdi i år 10.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5% ville reducere dagsværdien med DKK 9,9 mio., mens en reduktion med 0,5% ville øge dagsværdien med DKK 11,3 mio.

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

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

Ved værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i den pristalsregulerede leje, samt en forventning om, at den nuværende tomgang over en to-årig periode nedbringes fra 10% til 5%.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforshold 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.

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

Finansiering

Selskabets kreditfacilitet revurderes årligt af kreditinstituttet. Det formodes ikke at den til selskabet stillede kreditfacilitet ændres.

Noter

	2024 DKK	2023 DKK
2 Personaleforhold		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	0	0
Ledelsesvederlag		
Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar.		
For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2024 for Kristensen Properties A/S, CVR nr. 20438401.		
3 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2.462.890	9.881.321
	2.462.890	9.881.321
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	4.569.185	3.738.889
	4.569.185	3.738.889
5 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024.....	609.008	155.018.597
Tilgang.....	0	1.037.110
Kostpris 31. december 2024.....	609.008	156.055.707
Afskrivninger 1. januar 2024.....	264.376	0
Årets afskrivninger	203.003	0
Afskrivninger 31. december 2024.....	467.379	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024.....	0	-2.918.597
Årets værdireguleringer.....	0	2.462.890
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024.....	0	-455.707
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	141.629	155.600.000

Noter

	2024 DKK	2023 DKK
6 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.....	0	35.750.000
Mellem 1 og 5 år.....	60.176.067	11.170.691
Langfristet del.....	60.176.067	46.920.691
Indenfor 1 år.....	0	24.750.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	60.176.067	71.670.691
7 Eventualposter mv.		
Kontraktlige forpligtelser		
Kommanditselskabet har indgået managementaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, der er uopsigelig. Honoraret for 2024 udgør TDKK 680.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 60.000 og gæld til pengeinstitutter TDKK 8.908 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 155.600.		
9 Oplysning om væsentligste aktiviteter og miljøforhold		
Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.		
Miljøforhold		
Selskabet er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager således ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Der rapporteres ikke for denne fond.		