

K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL

C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 24. maj 2023

Stefan Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M CVR-nr.: 30 27 83 80 Stiftet: 13. februar 2007 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Jørgen Hansen
Komplementar	EJENDOMSSELSKABET POTSDAM & GROßBURGWEDEL ApS
Kommanditister	Erik Bjarne Bruun Ludvigsen HEJ-Lud Invest ApS Frits Ludvigsen Niels Jørgen Hansen Jørgen Bruun Ludvigsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDDEL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. april 2023

Direktion:

Niels Jørgen Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Odense, den 5. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Rosskastanienstrasse 45-47, Potsdam og Bertramshof 4-6, Grossburgwedel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2022 et resultat på 171 tkr. mod 142 tkr. i 2021. Selskabets resultat for 2022 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		785.972	728.469
Af- og nedskrivninger.....		-327.698	-327.698
DRIFTSRESULTAT		458.274	400.771
Andre finansielle indtægter.....	1	1	1.860
Andre finansielle omkostninger.....		-287.393	-261.091
ÅRETS RESULTAT		170.882	141.540
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		170.882	141.540
I ALT		170.882	141.540

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		11.712.350	12.040.048
Materielle anlægsaktiver.....	1	11.712.350	12.040.048
ANLÆGSAKTIVER.....		11.712.350	12.040.048
Afledte finansielle instrumenter.....	2	629.775	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.737	4.744
Tilgodehavender.....		634.512	4.744
Likvider.....		1.560.667	1.534.566
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.195.179	1.539.310
AKTIVER.....		13.907.529	13.579.358
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		-831.530	-648.586
Overført overskud.....		530.530	-609.528
EGENKAPITAL.....		-301.000	-1.258.114
HypoVereinsbank, oprindelig 1.140.000 EUR.....		6.369.351	6.770.933
Afledte finansielle instrumenter.....	2	0	339.402
Gæld til selskabsdeltagere.....		7.053.608	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	13.422.959	14.110.335
Kortfristet del af HypoVereinsbank.....		401.582	401.571
Anden gæld.....		383.988	325.566
Kortfristede gældsforpligtelser.....		785.570	727.137
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.208.529	14.837.472
PASSIVER.....		13.907.529	13.579.358
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	-648.586	-609.528	-1.258.114
Forslag til resultatdisponering.....		170.882	170.882
Transaktioner med ejere			
Udbetalt i året.....	-182.944		-182.944
Andre lovpligtige bindinger			
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		969.176	969.176
Egenkapital 31. december 2022.....	-831.530	530.530	-301.000

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2022 forøget med 250.409 kr. og andrager 298.997 kr.
 Restindskudsforpligtelsen andrager 600.000 kr.
 Selskabskapitalen er tegnet af 5 kommanditister.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022.....	16.384.896
Kostpris 31. december 2022.....	16.384.896
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	4.344.848
Årets afskrivninger	327.698
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	4.672.546
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	11.712.350

Afledte finansielle instrumenter

2

Selskabet har valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 2,18% på det variabelt forrentede lån. Renteswappen er indgået med en hovedstol på 6,8 mio. kr. og har en løbetid på 5,5 år tilsvarende lånets løbetid.

Dagsværdien på aftalen om renteswappen er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2022:	
Aktiver	629.775
	629.775
Årets værdiregulering i egenkapitalen	969.176

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
HypoVereinsbank, oprindelig 1.140.000 EUR.	6.770.933	401.582	4.763.206	7.172.504
Urealiseret tab på afledte finansielle poster.	0	0	0	339.402
Gæld til selskabsdeltagere	7.053.608	0	0	7.000.000
	13.824.541	401.582	4.763.206	14.511.906

Eventualposter mv.

4

Eventualforpligtelser

Ingen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for engagement med HypoVereinsbank er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev oprindelig 1.300.000 EUR i Rosskastaniestrasse 45-47, Potsdam og Bertramshof 4-6,
Grossburgwedel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.712 tkr.
Transport i huslejeindtægter.

2022

2021

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDDEL for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da kommanditselskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af kommanditselskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.