

# K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL

c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M  
CVR-nr. 30 27 83 80

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
kommanditselskabets ordinære generalforsamling, den 18.  
juni 2025

---

Kenneth Johansson

# Indholdsfortegnelse

## 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 13-15

# 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

**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

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. april 2025

Direktion:

---

Niels Jørgen Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S POTSDAM & GROßBURGWEDDEL

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDDEL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 1. april 2025

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.

## Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at finansielle instrumenter ved en fejl ikke er klassificeret korrekt i egenkapitalopgørelsen for regnskabsårene 2020-2023. Korrektion heraf medfører ligeledes en ændring i anvendt regnskabspraksis, som følge af omklassificering over egenkapitalen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten efter rettelsen af væsentlige fejl samt ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ovenstående har ingen påvirkning på årets resultat for 2023 eller 2024 eller samlede egenkapital pr. 31. december 2023 og 2024.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2024 et overskud på 160 tkr. mod et underskud på 147 tkr. i 2023. Selskabets resultat for 2024 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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.002.570</b>	<b>686.291</b>
Af- og nedskrivninger		-327.698	-327.698
<b>Driftsresultat</b>		<b>674.872</b>	<b>358.593</b>
Andre finansielle indtægter		173.801	147.531
Andre finansielle omkostninger		-689.124	-653.535
<b>Årets resultat</b>		<b>159.549</b>	<b>-147.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		159.549	-147.411
<b>I alt</b>		<b>159.549</b>	<b>-147.411</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		11.056.954	11.384.652
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>11.056.954</b>	<b>11.384.652</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.056.954</b>	<b>11.384.652</b>
<hr/>			
Afledte finansielle instrumenter	2	129.249	348.112
Periodeafgrænsningsposter		4.759	4.748
Tilgodehavender		134.008	352.860
<b>Likvider</b>		<b>1.450.753</b>	<b>1.409.541</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.584.761</b>	<b>1.762.401</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>12.641.715</b>	<b>13.147.053</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		-831.530	-831.530
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		129.249	348.116
Overført overskud		-87.110	-246.662
<b>Egenkapital</b>		<b>-789.391</b>	<b>-730.076</b>
<hr/>			
HypoVereinsbank, oprindelig 1.140.000 EUR		5.583.810	5.980.952
Gæld til selskabsdeltagere		7.000.000	7.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>12.583.810</b>	<b>12.980.952</b>
Kortfristet del af HypoVereinsbank		402.840	402.457
Anden gæld		444.456	493.720
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>847.296</b>	<b>896.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.431.106</b>	<b>13.877.129</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>12.641.715</b>	<b>13.147.053</b>

Eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Medarbejderforhold	6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Dagsværdireser- ve for regnskabsmæs- sig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2023	-831.530	0	101.457	-730.073
Korrektion af fejl		348.116	-348.116	0
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>-831.530</b>	<b>348.116</b>	<b>-246.659</b>	<b>-730.073</b>
Forslag til resultatdisponering			159.549	159.549
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering		-218.867		-218.867
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>-831.530</b>	<b>129.249</b>	<b>-87.110</b>	<b>-789.391</b>

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2024 mindsket med 59.316 kr. og andrager -189.395 kr.  
 Restindskudsforpligtelsen andrager 600.000 kr.  
 Selskabskapitalen er tegnet af 5 kommanditister.



## Noter

### 4 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2024 udgør 11.057 tkr.  
Transport i huslejeindtægter.

	2024	2023
--	------	------

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDDEL for 2024 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets afledte finansielle instrumenter var tidligere værdireguleret over egenkapitalen under "Overført oveskud". Praksis ændret til, at afledte finansielle instrumenter præsenteres på egenkapitalen under "Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring".
- Praksisændringen sker i forlængelse af de ændrede regler til præsentationsformen af visse valutakursreguleringer og dagsværdireguleringer vedrørende regnskabsmæssig sikring, herunder finansielle instrumenter såsom renteswaps.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne for 2024 har ingen påvirkning på regnskabsposterne i hverken resultatopgørelse eller balancen. Der er udelukkende tale om en omklassificering under egenkapitalen.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2023 var en væsentlig fejl, som følge af forkert præsentation af dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring i egenkapitalopgørelsen, jf. afsnit vedrørende ændring i anvendt regnskabspraksis, hvor reserven indgik under frie reserver.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at selskabets frie reserver reduceres med 129.249. Fejlen har ingen talmæssig påvirkning på hverken resultatopgørelse eller balancesum. Sammenligningstal er ændret på egenkapitalen.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor 348.116 kr. er bundet på "Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater 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. Resultater 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 finansiel post.

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