

# **K/S SØNDERGADE 58 VINDERUP**

Romancevej 4 B, 2730 Herlev  
CVR-nr. 18 68 94 80

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.06.25

Steen Hans Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S SØNDERGADE 58 VINDERUP  
c/o Steen Nielsen  
Romancevej 4 B  
2730 Herlev  
Hjemsted: Herlev  
CVR-nr.: 18 68 94 80  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Steen Hans Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S SØNDERGADE 58 VINDERUP.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 13. juni 2025

**Direktionen**

Steen Hans Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i K/S SØNDERGADE 58 VINDERUP

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S SØNDERGADE 58 VINDERUP for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 13. juni 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Suzette Hansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne49094

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive udlejningsejendommen Søndergade 58, Vinderup, der udlejet som dagligvareforretning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -1.708.627 mod DKK 1.149.014 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.363.433.

## Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.366.543</b>	<b>1.350.094</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.366.543</b>	<b>1.350.094</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.800.000	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.433.457</b>	<b>1.350.094</b>
	Finansielle indtægter	15.990	24.361
2	Finansielle omkostninger	-291.160	-225.441
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.708.627</b>	<b>1.149.014</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.708.627	1.149.014
	<b>I alt</b>	<b>-1.708.627</b>	<b>1.149.014</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.300.000	13.100.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.300.000</b>	<b>13.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.300.000</b>	<b>13.100.000</b>
	Andre tilgodehavender	571.685	568.598
	Periodeafgrænsningsposter	15.227	14.434
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>586.912</b>	<b>583.032</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.022.540</b>	<b>1.497.264</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.609.452</b>	<b>2.080.296</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.909.452</b>	<b>15.180.296</b>

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
4 Selskabskapital	375.000	375.000
Overført resultat	5.988.433	8.973.060
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.363.433</b>	<b>9.348.060</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.774.452	5.098.076
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.774.452</b>	<b>5.098.076</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	335.095	301.938
Anden gæld	436.472	432.222
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>771.567</b>	<b>734.160</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.546.019</b>	<b>5.832.236</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.909.452</b>	<b>15.180.296</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	375.000	8.973.060	9.348.060
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.276.000	-1.276.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.708.627	-1.708.627
Saldo pr. 31.12.24	375.000	5.988.433	6.363.433

	2024	2023
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.542	14.048
Renteomkostninger i øvrigt	275.618	211.393
I alt	291.160	225.441

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	11.279.910
Kostpris pr. 31.12.24	11.279.910
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	1.820.090
Dagsværdireguleringer i året	-2.800.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-979.910
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	10.300.000

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 638 og et afkastkrav på 8 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 703. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

#### 4. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 3.849, hvoraf t.DKK 375 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 3.474, hvoraf t.DKK kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	335.095	3.348.235	5.109.547	5.400.014
I alt	335.095	3.348.235	5.109.547	5.400.014

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	10.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.800.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.110 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.300.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Præsentation af egenkapital i balancen.

Selskabet har foretaget reklassifikation af egenkapitalen vedrørende indbetalt selskabskapital, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede praksis påvirker ikke årets resultat, egenkapital og balancesum.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter nettometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital fratrækkes i egenkapitalen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs".

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.