K/S KRÜGERSPARKEN

c/o Peter Fløe Nielsen, Mosegårdsvej 35A, 7000 Fredericia
CVR-nr. 32 87 81 21

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling, den 2. juli 2025

_____

Peter Fløe Nielsen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

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 9-10
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12-13
Anvendt regnskabspraksis 14-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Kommanditselskabsoplysninger

Kommanditselskabet	K/S KRÜGERSPARKEN c/o Peter Fløe Nielsen Mosegårdsvej 35A 7000 Fredericia	
	CVR-nr.:	32 87 81 21
	Stiftet:	24. marts 2010
	Kommune:	Fredericia
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Fløe Nielsen	
Kommanditister	Peter Fløe Nielsen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart	
Pengeinstitut	Jyske Bank	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S KRÜGERSPARKEN.

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.

Fredericia, den 2. juli 2025

Direktion:

_____

Peter Fløe Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejeren af K/S KRÜGERSPARKEN

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S KRÜGERSPARKEN 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 revisorers 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 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 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.

Middelfart, den 2. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42789

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udsædvanlige forhold, der kan have påvirket indregning og måling
Der er i regnskabsåret gennemført en ændring i salgsstrategien for virksomhedens investeringsejendomme. Den ændrede salgsstrategi har en tilgang hvor investeringsejendommene nu forventes afhændet samlet i stedet for enkeltvis, som var den tidligere salgsstrategi. Denne strategiske tilpasning har medført en negativ påvirkning af årets resultat, som er reduceret med 20.624.000 kr.

Ændringen har blandt andet medført en revurdering af forventningerne til afkast og realisationsværdier, hvilket har haft en væsentlig indvirkning på den regnskabsmæssige værdiansættelse og dermed på årets samlede resultat.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi er retvisende i overensstemmelse med den revurderede salgsstrategi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for kommanditselskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**3.021.521**	**3.027.843**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-19.858.000	1.758.000
Driftsresultat		**-16.836.479**	**4.785.843**
Andre finansielle indtægter		8.058	3.647
Andre finansielle omkostninger		-1.990.909	-1.786.226
Årets resultat		**-18.819.330**	**3.003.264**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-18.819.330	3.003.264
I alt	**-18.819.330**	**3.003.264**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Investerings-ejendomme		72.100.000	91.958.000
Materielle anlægsaktiver	2	**72.100.000**	**91.958.000**
Anlægsaktiver		**72.100.000**	**91.958.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		145.193	62.276
Andre tilgodehavender		96.303	0
Tilgodehavender		**241.496**	**62.276**
Likvide beholdninger		**1.837.154**	**969.280**
Omsætningsaktiver		**2.078.650**	**1.031.556**
Aktiver		**74.178.650**	**92.989.556**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalindskud		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		25.369.009	44.188.339
Egenkapital		**27.369.009**	**46.188.339**
Gæld til realkreditinstitutter		44.512.356	44.714.265
Deposita		1.974.914	1.823.714
Langfristede gældsforpligtelser	3	**46.487.270**	**46.537.979**
Gæld til realkreditinstitutter		194.795	245.765
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.576	17.473
Kortfristede gældsforpligtelser		**322.371**	**263.238**
Gældsforpligtelser		**46.809.641**	**46.801.217**
Passiver		**74.178.650**	**92.989.556**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kapitalindskud	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	44.188.339	46.188.339
Forslag til resultatdisponering		-18.819.330	-18.819.330
Egenkapital 31. december 2024	**2.000.000**	**25.369.009**	**27.369.009**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
	2024 kr.	2023 kr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Selskabet har ingen aflønnede ansatte.

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	62.500	58.345.759
Kostpris 31. december 2024	**62.500**	**58.345.759**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	62.500	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**62.500**	**0**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	33.612.241
Årets værdireguleringer	0	-19.858.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**0**	**13.754.241**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**0**	**72.100.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	72.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-19.858.000

Noter

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommene består af 25 udlejningsejendomme i Sandal, Fredericia, som blev anskaffet i 2016. Investeringsejendommenes dagværdi vurderes ved hjælp af en erhversmægler som har anvendt et individuelt afkastkrav til ejendommene hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes årlige lejeindtægter, driftsudgifter og dermed driftsafkast.

Selskabets ledelse har i regnskabsåret gennemført en ændring i salgsstrategien for virksomhedens investeringsejendomme. Den ændrede salgsstrategi har en tilgang hvor investeringsejendommene nu forventes afhændet samlet i stedet for enkeltvis, som var den tidligere salgsstrategi. Denne strategiske tilpasning har medført en negativ påvirkning af årets resultat, som er reduceret med 20.624.000 kr

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31 dec. 2024 er afkastkravet opgjort af mægler på 4,19%. Investeringsejendommene har en samlet nettoleje på kr. 840 pr. m2 og en værdi pr. m2 på 20.022.

Selskabet ejer lejligheder til beboelse med en primær beliggenhed i Fredericia. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,19%, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,19% vurderes ligeledes til, at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med denne beliggenhed.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 72.100.000 kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er fastsat udfra en mæglervurdering på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 7.459.010 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.480.422 kr.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	44.707.151	194.795	0	44.960.030
Deposita	1.974.914	0	1.974.914	1.823.714
	46.682.065	**194.795**	**1.974.914**	**46.783.744**

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 44.904, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 72.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for t.kr 30.000 i hver af ovenstående ejerlejligheder. Ejerpantebrevene er deporneret til sikkerhed for ejerlejlighedforeningens eventuelle krav.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S KRÜGERSPARKEN 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 regnskabsmæssige skøn
Regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende områder:

- Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi grundet ændret salgsstrategi. Den ændrede salgsstrategi har en tilgang hvor investeringsejendommene nu forventes afhændet samlet i stedet for enkeltvis, som var den tidligere salgsstrategi.

Den akkumulerede virkning af ændringerne har i forhold til den tidligere praksis påvirket regnskabet som følger:

- Ved en uændret salgsstrategi, havde årets regulering for investeringsejendomme til dagsværdi været +766.000 kr. med et afkastkrav på 3,1%.
- Med den ændrede salgsstrategi bliver årets resultat, balance og egenkapital reduceret med 19.858.000 med et afkastkrav anvendt til 4,19% af erhvervsmægler.

Der er ikke foretaget ændringer af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

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

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastsættes ud fra mæglervurdering.

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 salg 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.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.