

K/S TØNDERVEJ, AABENRAA

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr. 26 17 51 51

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 18. marts 2025

Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 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

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S TØNDERVEJ, AABENRAA c/o Holmsberg Administration ApS Klosterplads 2, 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 26 17 51 51 Stiftet: 6. august 2001 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Bundgaard Per Sehested-Blad
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 TØNDERVEJ, AABENRAA.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. marts 2025

Direktion:

Morten Bundgaard

Per Sehested-Blad

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S TØNDERVEJ, AABENRAA

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S TØNDERVEJ, AABENRAA 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 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.

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 selskabet 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 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.

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 18. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matrikel nr. 1824 Aabenraa, beliggende Tøndervej 4-6, 6200 Aabenraa med et samlet areal på 1.612 m².

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 2.323 tkr. mod et underskud på 1.503 tkr. i 2023.

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.
Bruttofortjeneste		1.256.075	645.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.104.437	-2.101.179
Driftsresultat		2.360.512	-1.455.744
Andre finansielle omkostninger		-37.644	-47.400
Årets resultat		2.322.868	-1.503.144
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.322.868	-1.503.144
I alt		2.322.868	-1.503.144

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		16.924.618	15.820.181
Materielle anlægsaktiver	1	16.924.618	15.820.181
Anlægsaktiver		16.924.618	15.820.181
<hr/>			
Andre tilgodehavender		0	87.634
Tilgodehavender		0	87.634
Likvider		311.211	143.016
Omsætningsaktiver		311.211	230.650
<hr/>			
Aktiver		17.235.829	16.050.831

Passiver

Kommanditistindbetalinger		926.717	926.717
Overført overskud		12.880.504	10.557.636
Egenkapital		13.807.221	11.484.353
<hr/>			
Realkreditlån		1.928.550	2.502.182
Deposita		275.780	270.371
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.204.330	2.772.553
Kortfristet del af realkreditlån		560.009	568.144
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		235.300	935.300
Anden gæld		424.982	290.481
Periodeafgrænsningsposter		3.987	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.224.278	1.793.925
Gældsforpligtelser		3.428.608	4.566.478
<hr/>			
Passiver		17.235.829	16.050.831

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	926.717	10.557.636	11.484.353
Forslag til resultatdisponering		2.322.868	2.322.868
Egenkapital 31. december 2024	926.717	12.880.504	13.807.221

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 13.807.221 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	15.138.350
Kostpris 31. december 2024	15.138.350
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	681.831
Årets værdireguleringer	1.104.437
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.786.268
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	16.924.618

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

kr.	Erhvervs-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	16.924.618
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.104.437

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 8,5% p.a. (31.12.2023: 8,5% p.a.). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, lejemålenes løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af ejendommen er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 16.924.618 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi, og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 0,5% vil dagsværdien falde med 930 tkr. (5,5%). Hvis afkastkravet faldt med 0,5% vil dagsværdien stige med 1.047 tkr. (6,2%).

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Realkreditlån	2.488.559	560.009	0	3.070.326
Depositata	275.780	0	0	270.371
	2.764.339	560.009	0	3.340.697

Noter

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en sag, hvor lejer har anlagt sag mod selskabet om en lejenedsættelse på samlet 386 tkr. årligt. Der har været syn- og skønsforretning og på baggrund heraf bestrider ledelsen kravet. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at sige noget om sagens udfald eller varighed, idet sagen endnu ikke har været til hovedforhandling.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 14.453.000 DKK i ejendommen, Tøndervej 4-6, 6200 Aabenraa bogført værdi pr. 31. december 2024 16.925 tkr.

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2

2

Selskabets direktionen modtager ikke vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S TØNDERVEJ, AABENRAA 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

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 opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.