

# K/S ALSVEJ 18. RANDERS

c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M  
CVR-nr. 19 87 37 81

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december  
29. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
kommanditselskabets ordinære generalforsamling, den 3.  
juni 2025

---

Michael Banggaard Hansen

# 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

Anvendt regnskabspraksis 12-13

# Kommanditselskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S ALSVEJ 18. RANDERS c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 19 87 37 81 Stiftet: 22. december 1995 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Nielsen Bach Flemming Kjersner
<b>Kommanditister</b>	Inger Caroline Blok Jens Jacobsen Kaj Kohave Ole Nielsen Bach Lasse Riber Flemming Kjersner S&P Ejendomsinvest3 A/S
<b>Revision</b>	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 ALSVEJ 18. RANDERS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2025

Direktion:

---

Ole Nielsen Bach

---

Flemming Kjersner

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S ALSVEJ 18. RANDERS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ALSVEJ 18. RANDERS 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 4. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Alsvej 18, Randers.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på 4.949 tkr. mod 4.770 tkr. sidste år. Årets resultat 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>7.068.996</b>	<b>6.913.837</b>
Af- og nedskrivninger		-1.564.123	-1.564.123
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.504.873</b>	<b>5.349.714</b>
Andre finansielle omkostninger		-556.305	-579.938
<b>Årets resultat</b>		<b>4.948.568</b>	<b>4.769.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udloddet i året		4.800.000	4.800.000
Overført resultat		148.568	-30.224
<b>I alt</b>		<b>4.948.568</b>	<b>4.769.776</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		42.453.867	44.017.990
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>42.453.867</b>	<b>44.017.990</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.453.867</b>	<b>44.017.990</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		8.589	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.589</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.589</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>42.462.456</b>	<b>44.017.990</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		7.118.930	7.118.930
Overført overskud		24.295.221	24.146.653
<b>Egenkapital</b>		<b>31.414.151</b>	<b>31.265.583</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.450.831	9.318.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>7.450.831</b>	<b>9.318.254</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		1.870.670	1.757.537
Gæld til pengeinstitutter		839.098	805.631
Anden gæld		887.706	870.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.597.474</b>	<b>3.434.153</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.048.305</b>	<b>12.752.407</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>42.462.456</b>	<b>44.017.990</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	7.118.930	24.146.653	0	31.265.583
Forslag til resultatdisponering		148.568	4.800.000	4.948.568
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udloddet i året			-4.800.000	-4.800.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>7.118.930</b>	<b>24.295.221</b>	<b>0</b>	<b>31.414.151</b>

Selskabskapitalen er i årets løb forøget med 148.568 kr. og andrager pr. 31. december 2024 52.207.451 kr.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 20.793.300 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommandister.

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		82.170.908
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>82.170.908</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		38.152.918
Årets afskrivninger		1.564.123
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>		<b>39.717.041</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>42.453.867</b>

## 2 | 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	9.321.501	1.870.670	0	11.075.791
	<b>9.321.501</b>	<b>1.870.670</b>	<b>0</b>	<b>11.075.791</b>

## 3 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.322 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 42.454 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 13.621.000 kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 42.454 tkr.

Transport i investorindbetalinger.

2024 2023

## 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 2 2

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ALSVEJ 18. RANDERS 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## 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%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.