

K/S Assens 1995

C/O Kim Dennis Olesen, Gartnerhusene 22 Vemmendrup, 4632 Bjæverskov

CVR-nr. 19 20 61 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2025.

Kim Dennis Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Assens 1995.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. februar 2025

Direktion

Kim Dennis Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisten i K/S Assens 1995

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Assens 1995 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. februar 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

statsautoriseret revisor
mne34194

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Assens 1995
C/O Kim Dennis Olesen
Gartnerhusene 22 Vemmendrup
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 19 20 61 73
Stiftet: 29. december 1995
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kim Dennis Olesen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består udlejning af en erhvervsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning udgør 0 kr. mod 518.600 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -124.253 kr. mod -3.411.738 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommens har været uden lejer hele året.

Den forventede udvikling

Lejemålet står på underskriftsdatoen tom, hvorfor man nu undersøger markedet for både en potentiel ny lejer og en køber.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	0	518.600
Andre eksterne omkostninger	-62.388	-111.438
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.800.000
Driftsresultat	-62.388	-3.392.838
Andre finansielle indtægter	7.833	15.054
Øvrige finansielle omkostninger	-69.698	-33.954
Resultat før skat	-124.253	-3.411.738
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-124.253	-3.411.738
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-124.253	-3.411.738
Disponeret i alt	-124.253	-3.411.738

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	17.159	9.971
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.757</u>	<u>10.966</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>28.916</u>	<u>20.937</u>
	Likvide beholdninger	<u>98.633</u>	<u>709.611</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>127.549</u>	<u>730.548</u>
	Aktiver i alt	<u>2.727.549</u>	<u>3.330.548</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.119.507	4.865.885
5	Overført resultat	-124.253	-3.411.738
	Egenkapital i alt	995.254	1.454.147
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.215.334	1.368.469
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.215.334	1.368.469
	Kortfristet del af langfristet gæld	153.135	154.624
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Anden gæld	346.826	336.308
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	516.961	507.932
	Gældsforpligtelser i alt	1.732.295	1.876.401
	Passiver i alt	2.727.549	3.330.548
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregningen for ejendommen er baseret på skønsmæssige vurderinger af markedsforhold, arealopgørelser og ejendommens stand, samt forventet salgspris fra mægler. Ejendommen forsøges sælges, mens der også kigges efter potentielt ny lejer. Der kan være usikkerhed forbundet hermed, hvilket kan påvirke værdien af ejendommen.

	2024 kr.	2023 kr.
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2024	<u>7.412.452</u>	<u>7.412.452</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>7.412.452</u>	<u>7.412.452</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-4.812.452	-1.012.452
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>-3.800.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>-4.812.452</u>	<u>-4.812.452</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnettomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tilægges.

Man har afgivet en salgspris til mægler, som der også er taget højde for i vurderingen fratrukket eventuelt salgsomkostninger og fradrag ved salget.

Markedsværdien er fastsat på grundlag af eksterne vurderinger ud fra et nettoafkast på 8,00% p.a som sidste år. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Ejendommen er indregnet med en vægtet udlejningspris på 333 kr. pr. kvm. som sidste år.

Ejendommens tidligere lejer har forladt ejendommen medio 2023, og den står derfor nu tom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	1.454.147	5.080.365
Kontant indskud/hævning	<u>-334.640</u>	<u>-214.480</u>
	<u>1.119.507</u>	<u>4.865.885</u>

Selskabet fulde nominelle kommanditkapital andrager kr. 13.631.492 fordelt på 4 lige store andele.

5. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-124.253</u>	<u>-3.411.738</u>
	<u>-124.253</u>	<u>-3.411.738</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.368.469	1.523.093
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-153.135</u>	<u>-154.624</u>
	<u>1.215.334</u>	<u>1.368.469</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>552.254</u>	<u>722.885</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.368 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.400 t.kr. Sikkerheden er specificeret stillet ved realkreditpantrev pålydende oprindeligt 3.600 t. kr.

Endvidere er der med sikkerhed i investeringsejendomme udstedt ejerpantebrev pålydende 3.000 t.kr., og afgiftspantebrev pålydende 3.200 t.kr. der er frie og ubehæftede.

Årsrapporten for K/S Assens 1995 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, som måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Dennis Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dennis Olesen

Direktør

ID: e400178d-d826-477e-9f89-49547d0bd833

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2025 kl.: 11:57:33

Underskrevet med MitID



Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

Navnet returneret af dansk MitID var:

Vanja Margrethe Lawaetz Schultz

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 8e093bff-b779-499f-a7cf-a97e806aa8db

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2025 kl.: 12:13:24

Underskrevet med MitID



Kim Dennis Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dennis Olesen

Dirigent

ID: e400178d-d826-477e-9f89-49547d0bd833

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2025 kl.: 12:17:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4f511cJWXQg252368687

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.