

K/S Holbæk

c/o Claus Løkke, Folehavevej 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 26 46 18 04

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. maj 2025

Claus Løkke

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 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Holbæk c/o Claus Løkke Folehavevej 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 26 46 18 04 Stiftet: 14. december 2001 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Habermann Løkke, formand Ole Levenhart Andersen Tony Hjort
Kommanditister	Kurt Ravn Jens Aaholm Claus Habermann Løkke Andrzej Chwalibog Jesper Juul Windahl Ole Levenhart Andersen Tony Hjort
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Østeraagade 12 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

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

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.

Aalborg, den 27. maj 2025

Daglig leder:

Claus Habermann Løkke

Bestyrelse:

Claus Habermann Løkke
Formand

Ole Levenhart Andersen

Tony Hjort

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Holbæk

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Holbæk 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 27. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11903

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Industrivænget 8, 4540 Fårevejle.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen er solgt efter balancedagen med overtagelse pr. 1. februar 2025 til bogført værdi. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		164.318	224.221
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.000.000
Driftsresultat		164.318	-1.775.779
Andre finansielle indtægter		336	161
Øvrige finansielle omkostninger		-12.500	-12.500
Årets resultat		152.154	-1.788.118
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		152.154	-1.788.118
I alt		152.154	-1.788.118

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		2.500.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	2.500.000	2.500.000
Anlægsaktiver		2.500.000	2.500.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.284	0
Periodeafgrænsningsposter		12.068	11.676
Tilgodehavender		56.352	11.676
Likvide beholdninger		49.302	86.336
Omsætningsaktiver		105.654	98.012
<hr/>			
Aktiver		2.605.654	2.598.012
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		3.014.500	3.014.500
Overført resultat		-4.264.646	-4.416.800
Egenkapital		-1.250.146	-1.402.300
<hr/>			
Gældsbrief komplementar		125.000	125.000
Deposita		0	73.750
Langfristede gældsforpligtelser	3	125.000	198.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.468.163	3.618.163
Anden gæld		164.387	163.399
Deposita		73.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.730.800	3.801.562
Gældsforpligtelser		3.855.800	4.000.312
<hr/>			
Passiver		2.605.654	2.598.012
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.014.500	-4.416.800	-1.402.300
Forslag til resultatdisponering		152.154	152.154
Egenkapital 31. december 2024	3.014.500	-4.264.646	-1.250.146

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2024 3.014.500 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

Noter

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

Selskabets ansatte omfatter daglig leder.

2 | Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	7.350.000
Kostpris 31. december 2024	7.350.000
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-4.850.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-4.850.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.500.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 8,75 % for ejendommen (31.12.2023: 8,75 %). Grundlejen følger den aftale leje i 2024, 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, de indgåede lejeaftaler samt lejerers bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene 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 2.500.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, idet ejendommen ligeledes er solgt til værdien i 1. kvartal i 2025. Værdien understøttes af afkastberegningen. Hvis afkastkravet steg 0,5% vil dagsværdien samlet falde med 91 tkr. (3,7%). Hvis afkastkravet faldt med 0,5% vil dagsværdien samlet stige med 191 tkr. (7,7%).

3 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gældsbrief komplementar	125.000	0	0	125.000
Deposit	0	0	0	73.750
	125.000	0	0	198.750

4 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstituttet udstedt ejerpantebrev på i alt 7.160 tkr., der giver pant i ejendommen, Industrivænget 8, 4540 Fårevejle med bogført værdi på 2.500 tkr., og er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Holbæk 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 anvendt regnskabspraksis og klassifikation

I afsnit om anvendt regnskabspraksis i årsrapporten for 2023 fremgår det, at investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afsnittet har ikke været korrekt, idet den faktisk anvendte praksis i årsregnskabet for 2023 var, at investeringsejendommen måles til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afsnittet er derfor tilpasset i årsregnskabet for 2024 til at følge den faktisk anvendte regnskabspraksis. Forholdet har ingen effekt på årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

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.

Skat af årets resultat

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

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 vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger 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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

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 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 nominal værdi.