

K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

c/o Peter Olsen, Blomsterhaven 55, 4300 Holbæk

CVR-nr. 30 60 44 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2025.

Peter Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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	11



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. maj 2025

Administrator

Peter Olsen

Bestyrelse

Rene Klein

Steen Frode Jensen

Peter Henriksen

Jens Wulff Johansen

Peter Olsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 15. maj 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Nielsen
statsautoriseret revisor
mne42832



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg
c/o Peter Olsen
Blomsterhaven 55
4300 Holbæk

E-mail: peter@pohome.dk

CVR-nr.: 30 60 44 74

Stiftet: 14. maj 2007

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rene Klein
Steen Frode Jensen
Peter Henriksen
Jens Wulff Johansen
Peter Olsen

Komplementar

Komplementaranpartsselskabet Grundtvigs Allé, Sønderborg

Administrator

Peter Olsen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje erhvervsjendommen Grundtvigs Alle 188, 6400 Sønderborg.

Ejendommen er en butik, der er udlejet til Silvan.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.136 t.kr. mod 2.113 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -803 t.kr. mod 651 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Ledelsen anser årets resultat af ejendommens drift som forventet, men efter værdireguleringen af investeringsejendommen anses årets resultat samlet set som mindre tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	2.136.077	2.112.760
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.500.000	-1.000.000
1 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af primær drift	-363.923	1.112.760
Andre finansielle indtægter	8.139	1.872
Øvrige finansielle omkostninger	-446.784	-463.136
Årets resultat	-802.568	651.496
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	651.496
Disponeret fra overført resultat	-802.568	0
Disponeret i alt	-802.568	651.496



Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	29.000.000	31.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>31.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>31.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.016	4.012
	Periodeafgrænsningsposter	40.735	38.616
	Tilgodehavender i alt	<u>44.751</u>	<u>42.628</u>
	Likvide beholdninger	<u>981.558</u>	<u>583.806</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.026.309</u>	<u>626.434</u>
	Aktiver i alt	<u>30.026.309</u>	<u>32.126.434</u>



Balance 31. december

Passiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	7.276.671	7.292.451
4	Overført resultat	4.809.406	5.611.974
	Egenkapital i alt	<u>12.086.077</u>	<u>12.904.425</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	16.179.463	17.459.238
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.179.463</u>	<u>17.459.238</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.279.774	1.269.620
	Anden gæld	480.995	493.151
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.760.769</u>	<u>1.762.771</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.940.232</u>	<u>19.222.009</u>
	Passiver i alt	<u>30.026.309</u>	<u>32.126.434</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	<u>39.052.262</u>	<u>39.052.262</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>39.052.262</u>	<u>39.052.262</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-7.552.262	-6.552.262
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.500.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>-10.052.262</u>	<u>-7.552.262</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>29.000.000</u>	<u>31.500.000</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 indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom i Sønderborg. Ejendommen er udlejet til Silvan

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	<u>7,75</u>	<u>7,75</u>



Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.) 497 494

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 30,7 mio. kr, svarende til 100 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	7.292.451	7.307.051
Årets indskud/hævninger	-15.780	-14.600
	7.276.671	7.292.451
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2024	5.611.974	4.960.478
Årets overførte overskud eller underskud	-802.568	651.496
	4.809.406	5.611.974
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.459.237	18.728.858
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.279.774	-1.269.620
	16.179.463	17.459.238
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.373.242	12.573.265



Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.459 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 29.000 t.kr.

Herudover har selskabet givet transport i kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse for mellemværende med pengeinstitut.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

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

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Balancen

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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.

Rene Klein

Navn returneret af MitId: Rene Klein
Bestyrelsesmedlem
ID: 0a1c9872-cd32-4664-9fec-0ddd54049708
IP-adresse: 93.164.51.178:8614
Dato for underskrift: 16-05-2025 07:17:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Steen Frode Jensen

Navn returneret af MitId: Steen Frode Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 60c6b8b2-0949-450a-9f14-3e50a3af00aa
IP-adresse: 2.107.83.151:49583
Dato for underskrift: 16-05-2025 15:00:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peter Henriksen

Navn returneret af MitId: Peter Henriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 132cbc21-811f-4f9e-a882-6a25c8e3961e
IP-adresse: 87.52.108.29:25316
Dato for underskrift: 18-05-2025 09:12:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jens Wulff Johansen

Navn returneret af MitId: Jens Wulff Johansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 29d750f7-93d5-48e5-8a26-f01a9d271b08
IP-adresse: 37.96.84.5:50295
Dato for underskrift: 16-05-2025 08:10:11 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peter Olsen

Navn returneret af MitId: Peter Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b
IP-adresse: 2.104.135.41:31620
Dato for underskrift: 20-05-2025 10:05:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Anders Nielsen

Navn returneret af MitId: Anders Nielsen
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: c723365a-6191-4be8-a7ec-c00df904314e
IP-adresse: 217.195.185.10:8444
Dato for underskrift: 20-05-2025 10:14:53 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peter Olsen

Navn returneret af MitId: Peter Olsen
Dirigent
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b
IP-adresse: 2.104.135.41:3418
Dato for underskrift: 20-05-2025 10:24:39 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: b72dc8jkyrx252557816