

K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved

C/O Thomas Junker Guldborg
Frederiksberg Alle 60, A, 1.
1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 29135584

Årsrapport for 2024

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-04-2025

Thomas Junker Guldborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 23-04-2025

Bestyrelse

Henrik Bojer
Formand

Klaus Henrik Qvortrup
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 23-04-2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved C/O Thomas Junker Guldborg Frederiksberg Alle 60, A, 1. 1820 Frederiksberg C
CVR-nr.	29135584
Stiftelsesdato	09-08-2005
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Bestyrelse	Henrik Bojer Klaus Henrik Qvortrup
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Pengeinstitut	Spar Nord Bank og Skurup Sparbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret tilbagebetalt t.kr. 246 af kommanditkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. -684.710, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 37.924.829, og en egenkapital på kr. 30.947.729.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Mellemværender i udenlandsk valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiviteter og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendomme.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Balancen

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.m. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommenes aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		3.064.176	3.210.317
Driftsomkostninger		-522.489	-424.892
Andre eksterne omkostninger		-65.990	-66.893
Bruttoresultat		2.475.697	2.718.532
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.987.000	-399.209
Driftsresultat		-511.303	2.319.323
Finansielle indtægter		376.678	70.241
Finansielle omkostninger		-550.085	-604.639
Resultat før skat		-684.710	1.784.925
Årets resultat		-684.710	1.784.925
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-684.710	1.784.925
Resultatdisponering		-684.710	1.784.925

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	36.734.791	39.721.791
Materielle anlægsaktiver		36.734.791	39.721.791
Anlægsaktiver		36.734.791	39.721.791
Lejetilgodehavender		688.780	176.707
Andre tilgodehavender		299.162	372.745
Tilgodehavender		987.942	549.452
Likvide beholdninger		202.096	706.493
Omsætningsaktiver		1.190.038	1.255.945
Aktiver		37.924.829	40.977.736

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		7.472.861	7.718.795
Overført resultat		23.474.868	24.159.578
Egenkapital		30.947.729	31.878.373
Gæld til realkreditinstitutter	2	3.897.000	5.776.620
Langfristede gældsforpligtelser		3.897.000	5.776.620
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.688.700	1.746.420
Gæld til banker		403.826	541.822
Forudbetalt leje		580.468	645.204
Anden gæld		407.106	389.297
Kortfristede gældsforpligtelser		3.080.100	3.322.743
Gældsforpligtelser		6.977.100	9.099.363
Passiver		37.924.829	40.977.736
Personaleforhold	3		
Andre forpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Opkrævet del af kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2024	7.718.795	24.159.578	31.878.373
Kapitalnedsættelse	-245.934		-245.934
Årets resultat		-684.710	-684.710
Egenkapital 31-12-2024	7.472.861	23.474.868	30.947.729

Noter

	2024	2023
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Kostpris primo	44.281.031	44.281.031
Kostpris ultimo	44.281.031	44.281.031
Af- og nedskrivninger primo	-4.559.240	-4.160.031
Årets nedskrivninger	-2.987.000	-399.209
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.546.240	-4.559.240
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.734.791	39.721.791

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2% og et afkast på 8%. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter.

Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger.

2. Gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.897.000	1.688.700	0
	3.897.000	1.688.700	0

3. Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

4. Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporter og noter.

5. Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 37.925 samt ikke indbetalt andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

6. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved har haft transaktioner med i regnskabsåret:

Mellemregning med Falkenberg, Falköping, Gislaved 2006 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.