

---

# K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

**CVR-nr.: 29143994**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/06/2025**

---

**Jan Ekelund**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT  
Solbakken 33  
8450 Hammel

CVR-nr.: 29143994  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hammel, den 21/05/2025

## **Bestyrelse**

Erik Hebsgaard Munk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

K/S Fischmarkt, Halberstadts væsentligste aktivitet er at eje ejendommen Fischmarkt 10-11, Halberstadt, der er erhvervet med henblik på udlejning. Ejendommen er en centralt beliggende gågadeejendom i Halberstadt, Tyskland.

Selskabet har som målsætning en langsigtet, ikke-likviditetsbelastende og stabil opsparing med et afkast, der overstiger andre sammenlignelige opsparingsformer, herunder pensionsopsparing. Denne målsætning søges nået gennem at eje, udleje, administrere samt på sigt udvikle ejendommen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er afhændet i regnskabsåret. Ejendommen er solgt tilnærmelsesvis til bogført værdi.

Salget er ikke helt opgjort ved udgang af 2024. Bl.a. henstår nogle forbrugsregnskaber og debitorligodehavende. Dette forventes afsluttet i 2025 og likvidationen af kommanditskabet forventes afsluttet i 2025. Hovedparten af likviditetsprovenuet fra salget af ejendommen er udloddet i 2024.

Årets resultat udgør herefter et underskud på kr. 43.732 og egenkapitalen udgør kr. 322.037.

Årets resultat er lidt lavere end det budgetterede for året. Årets resultat anses dog for tilfredsstillende.

### Likviditet / going concern

For regnskabsåret 2025 forventes et resultat på ca. TDKK 0, idet driften er under afvikling.

Selskabets likviditet er tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten dog jf. ovenfor angående salg af selskabets ejendom. Selskabet forventes at blive likvideret i løbet af 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs, og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra udlejningsejendomme. Indtægterne indregnes i resultatopgørelse i den periode som lejen mm. vedrører, når indtægterne kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendommen i form af reparation, vedligeholdelse og ejendomsadministration samt selskabets del af forbrugsomkostningerne.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

#### **Skat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Omkostninger, der tilfalder lejerne føres i balancen, mens omkostninger der kan henføres til selskabets del af de enkelte ejendommers drift er vist i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### **Gældsforpligtelse**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>143.315</b>	<b>1.324.453</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-142.075	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.240</b>	<b>1.324.453</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.000.000
Andre finansielle indtægter		17.088	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-62.060	-452.117
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-43.732</b>	<b>-127.664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-43.732</b>	<b>-127.664</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-43.732	-127.664
<b>I alt</b>		<b>-43.732</b>	<b>-127.664</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		0	17.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>17.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>17.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.377	18.805
Andre tilgodehavender		32.770	19.763
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>45.147</b>	<b>38.568</b>
Likvide beholdninger		519.579	178.147
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>564.726</b>	<b>216.715</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>564.726</b>	<b>17.966.715</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		-11.677.963	-1.634.231
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>322.037</b>	<b>10.365.769</b>
Gæld til banker		0	6.148.642
Kreditinstitutter i øvrigt		0	307.017
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>6.455.659</b>
Gæld til banker		0	652.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	179.019
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		161.226	157.529
Skyldig moms og afgifter		0	29.901
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.463	126.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>242.689</b>	<b>1.145.287</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>242.689</b>	<b>7.600.946</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>564.726</b>	<b>17.966.715</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	12.000.000	-1.634.231	0	10.365.769
Betalt udbytte	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Årets resultat	0	-43.732	0	-43.732
Egenkapital, ultimo	12.000.000	-11.677.963	0	322.037

Kommanditisternes grundkapital består af 120 andele af DKK 100.000. Grundkapitalen udgør i alt DKK 12 mio., som er fuldt ud indbetalt. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder. Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Halberstadt 2005 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementaren har ingen ejerandele i K/S Fischmarkt Halberstadt.

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør rentekomkostninger til tilknyttede virksomheder kr. 4.696 (2023: kr. 4.588).

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	28.335.777
Tilgang	0
Afgang	-28.335.777
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	-10.585.777
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering årets afgang	10.585.777
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Ejendommen er afstået i 2024.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	1

Der er ikke udbetalt særskilt vederlag til bestyrelsesformanden.