

K/S ELTANGVEJ, KOLDING

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr. 25 62 46 45

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære generalforsamling, den 17.
marts 2025

Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

Kommanditselskabsoplysninger

Kommanditselskabsoplysninger 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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Kommanditselskabsoplysninger

Kommanditselskabet K/S ELTANGVEJ, KOLDING
c/o Holmsberg Administration ApS
Klosterplads 2, 1.
5700 Svendborg

CVR-nr.: 25 62 46 45
Stiftet: 11. september 2000
Kommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Irvin Silberling Svensson
Claus Ulrich Aage Jørgensen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets 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.

Svendborg, den 17. marts 2025

Direktion:

Irvin Silberling Svensson

Claus Ulrich Aage Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S ELTANGVEJ, KOLDING

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ELTANGVEJ, KOLDING 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 17. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Eltangvej 232, 6000 Kolding med et samlet areal på 2.521 m².

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 4.998 tkr. mod et overskud på 1.703 tkr. i 2023.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.843.066	2.347.095
Af- og nedskrivninger		-35.339	-30.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.322.334	-478.384
Driftsresultat		5.130.061	1.838.573
Andre finansielle indtægter		15.606	21.406
Andre finansielle omkostninger		-148.125	-156.959
Årets resultat		4.997.542	1.703.020
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.997.542	1.703.020
I alt		4.997.542	1.703.020

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		530.330	361.663
Investeringsjendomme		42.194.820	38.415.588
Materielle anlægsaktiver	1	42.725.150	38.777.251
Anlægsaktiver		42.725.150	38.777.251
<hr/>			
Andre tilgodehavender		214.661	0
Tilgodehavender		214.661	0
Likvider		718.742	209.794
Omsætningsaktiver		933.403	209.794
<hr/>			
Aktiver		43.658.553	38.987.045

Passiver

Kommanditistindbetalinger		1.986.409	1.986.409
Overført overskud		22.463.396	17.465.854
Egenkapital		24.449.805	19.452.263
<hr/>			
Realkreditlån		15.827.728	16.918.359
Deposita		986.615	986.615
Langfristede gældsforpligtelser	2	16.814.343	17.904.974
Kortfristet del af realkreditlån		1.095.199	1.097.498
Leverandører af varer og tjenesteydelser		431.216	24.150
Anden gæld		867.990	508.160
Kortfristede gældsforpligtelser		2.394.405	1.629.808
Gældsforpligtelser		19.208.748	19.534.782
<hr/>			
Passiver		43.658.553	38.987.045

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.986.409	17.465.854	19.452.263
Forslag til resultatdisponering		4.997.542	4.997.542
Egenkapital 31. december 2024	1.986.409	22.463.396	24.449.805

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2024 25.254.925 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejend omme
Kostpris 1. januar 2024	452.077	23.817.702
Tilgang	204.006	456.898
Kostpris 31. december 2024	656.083	24.274.600
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	90.414	0
Årets afskrivninger	35.339	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	125.753	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	14.597.886
Årets værdireguleringer	0	3.322.334
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	17.920.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	530.330	42.194.820

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsjendomi e
Dagsværdi 31. december 2024	42.194.820
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	3.322.334

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering. I 2024 er der indhentet ekstern vurdering på 43 mio.kr. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ekstern vurderings beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ejendomsmægler er fastsat til 6,25 % for selskabets ejendomme beliggende i Kolding (ledelsens vurdering i 2023: 7,25 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommenes driftsomkostninger følger forventede driftsomkostninger. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, lejemålenes løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita og forudbetalt leje samt med fradrag af forventede salgsomkostninger.

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 ejendommenes attraktivitet. Det er ejendomsmæglerens vurdering, at den opgjorte værdi på 42.194.820 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 0,5 % vil dagsværdien samlet falde med 2.291 tkr. (5,4 %). Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 4.438 tkr. (10,5 %).

Noter

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Realkreditlån	16.922.927	1.095.199	11.543.715	18.015.857
Deposita	986.615	0	0	986.615
	17.909.542	1.095.199	11.543.715	19.002.472

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 21.360.000 DKK i Eltangvej 232, 6000 Kolding bogført værdi pr. 31. december 2024 42.195 tkr.

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024 2023

2 2

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ELTANGVEJ, KOLDING 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig skat og udskudt skat i balancen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.