

---

# *K/S Banegårdspladsen 10, Næstved*

Gyvelbakken 7, 3460 Birkerød

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 33 49 36 65

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på  
kommanditselskabets  
ordinære  
generalforsamling  
den 4/6 2025

Kasper Damsgaard  
Thygesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 4           |
| Balance 31. december                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Kommanditselskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 4. juni 2025

## Direktion

Komplementarselskabet  
Banegårdspladsen 10, Næstved  
ApS v/Kasper Damsgaard  
Thygesen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Banegårdspladsen 10, Næstved

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af kommanditselskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vedrørende 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.

Hillerød, den 4. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

mne33726

# Selskabsoplysninger

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Kommanditselskabet</b> | K/S Banegårdspladsen 10, Næstved<br>Gyvelbakken 7<br>3460 Birkerød<br><br>CVR-nr: 33 49 36 65<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 12. januar 2011<br>Regnskabsår: 14. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Rudersdal |
| <b>Direktion</b>          | Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS v/Kasper<br>Damsgaard Thygesen  |
| <b>Revisor</b>            | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Milnersvej 43<br>3400 Hillerød   |
| <b>Komplementar</b>       | Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS   |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2024            | 2023            |
|---|------|-----------------|-----------------|
|   |      | DKK             | DKK             |
| <b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>   |      | <b>34.569</b>   | <b>-646</b>     |
| Værdiregulering af investeringsaktiver      |      | -836.000        | 0               |
| <b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b> |      | <b>-801.431</b> | <b>-646</b>     |
| Finansielle indtægter                       |      | 113             | 21              |
| Finansielle omkostninger                    | 3    | -159.443        | -152.827        |
| <b>Årets resultat</b>                       |      | <b>-960.761</b> | <b>-153.452</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |      |                 |                 |
|   |      | 2024            | 2023            |
|   |      | DKK             | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering             |      |                 |                 |
| Overført resultat                           |      | -960.761        | -153.452        |
|   |      | <b>-960.761</b> | <b>-153.452</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Investeringsjendomme                    | 4    | 5.664.000        | 6.500.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5    | 0                | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>5.664.000</b> | <b>6.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>5.664.000</b> | <b>6.500.000</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 200.118          | 37.824           |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 10.166           | 9.637            |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>210.284</b>   | <b>47.461</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>20.179</b>    | <b>6.283</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>230.463</b>   | <b>53.744</b>    |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>5.894.463</b> | <b>6.553.744</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 1.000            | 1.000            |
| Ikke indbetalt selskabskapital                    |      | -1.000           | -1.000           |
| Overført resultat                                 |      | -639.076         | 321.685          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>-639.076</b>  | <b>321.685</b>   |
| <br>  |      |                  |                  |
| Anden gæld  |      | 6.443.603        | 6.096.486        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 6    | <b>6.443.603</b> | <b>6.096.486</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 13.527           | 44.502           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 62.609           | 59.740           |
| Anden gæld  | 6    | 13.800           | 31.331           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>89.936</b>    | <b>135.573</b>   |
| <br>  |      |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>6.533.539</b> | <b>6.232.059</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>5.894.463</b> | <b>6.553.744</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| Going concern                                     | 1    |                  |                  |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Ikke indbetalt<br>selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|---------------------------------|----------------------|--|----------------------|-----------------|
|                                 | DKK                  | DKK                                    | DKK                  | DKK             |
| Egenkapital 1. januar           | 1.000                | -1.000                                 | 321.685              | 321.685         |
| Årets resultat                  | 0                    | 0                                      | -960.761             | -960.761        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.000</b>         | <b>-1.000</b>                          | <b>-639.076</b>      | <b>-639.076</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets ejendom er en udlejningsejendom, som hidtil har henvendt sig til Fast Food og Take Away restauranter. Ejendommen blev i januar 2024 godkendt til ændret anvendelse.

Ejendommen er i 2024 blevet reetableret efter en brand i 2023 i et af køkkenerne i ejendommen.

Ejendommen indeholder 3 lejemål, hvoraf 2 lejemål står tomme, og 1 lejemål er udlejet fra medio 2024. Ledelsen forsøger at udleje de tomme lejemål og afventer samtidig Næstved Kommunes oplæg til en udviklingsplan for området, der kan føre til en ny lokalplan og forbedrede udlejningsmuligheder for ejendommen.

Selskabets drift vil i det kommende regnskabsår være underskudsgivende og kan medføre, at selskabets likviditet kommer under pres. Selskabet har udarbejdet budgetter, der viser, at likviditeten som minimum er tilstrækkelig frem til 31. december 2025, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
|  | 2.869          | 2.746          |
|  | 156.574        | 150.081        |
|  | <u>159.443</u> | <u>152.827</u> |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 8.542.810                  |
| Kostpris 31. december                     | 8.542.810                  |
| Værdireguleringer 1. januar               | -2.042.810                 |
| Årets værdireguleringer                   | -836.000                   |
| Værdireguleringer 31. december            | -2.878.810                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>5.664.000</b>           |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Banegårdspladsen 10, 4700 Næstved er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|   | 2024      | 2023      |
|---|-----------|-----------|
|   | DKK       | DKK       |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør      | 5.664.000 | 6.500.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse                | -836.000  | 0         |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne     | 73%       | 54%       |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 7%        | 9%        |
| Diskonteringsrente                                | 7,75%     | 7,75%     |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |             |
|---|---|-------------|
|   | DKK   |             |
| Kostpris 1. januar                        |   | 44.790      |
| Kostpris 31. december                     |   | 44.790      |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           |   | 44.790      |
| Ned- og afskrivninger 31. december        |   | 44.790      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |   | <b>0</b>    |
|   | <u>2024</u>                                   | <u>2023</u> |
|   | DKK   | DKK         |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| Anden gæld             |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år             | 0                | 0                |
| Mellem 1 og 5 år       | 6.443.603        | 6.096.486        |
| Langfristet del        | 6.443.603        | 6.096.486        |
| Øvrig kortfristet gæld | 13.800           | 31.331           |
|                        | <u>6.457.403</u> | <u>6.127.817</u> |
|                        | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|                        | DKK              | DKK              |

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for långivere

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.800, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af:

|           |           |
|-----------|-----------|
| 5.664.000 | 6.500.000 |
|-----------|-----------|

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medregner resultatet af kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser i forhold til kommanditistens ejerandel.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.