

**K/S Falstersvej**  
**Erik Stoks Allé 4, 5550 Langeskov**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2023**

---

**CVR-nr. 41 84 52 95**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024.

---

**Arne Sivebæk**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Falstersvej.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 28. maj 2024

### Direktion

Martin Frederiksen

### Bestyrelse

Niels Rasmus Beckmann Stok

Martin Frederiksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kommanditisterne i K/S Falstersvej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Falstersvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 virksomheden, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 28. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Falstersvej Erik Stoks Allé 4 5550 Langeskov
	CVR-nr.: 41 84 52 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Rasmus Beckmann Stok Martin Frederiksen
<b>Direktion</b>	Martin Frederiksen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet af 30.10.2020 ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 919.297 kr. mod 606.356 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.555.532</b>	<b>3.006.904</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-2.172.357</u>	<u>-2.106.243</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.383.175</b>	<b>900.661</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-463.878</u>	<u>-294.305</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>919.297</u></b>	<b><u>606.356</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>919.297</u>	<u>606.356</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>919.297</u></b>	<b><u>606.356</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	54.223.636	56.393.493
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.917	20.417
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.241.553</u>	<u>56.413.910</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>54.241.553</b></u>	<u><b>56.413.910</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos lejere	0	794.526
	Andre tilgodehavender	0	24.791
	Periodeafgrænsningsposter	107.909	102.292
	Tilgodehavender i alt	<u>107.909</u>	<u>921.609</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>107.909</b></u>	<u><b>921.609</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>54.349.462</b></u>	<u><b>57.335.519</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	10.300.000	10.300.000
Kapitalkonti	8.414.994	6.640.070
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.714.994</b>	<b>16.940.070</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	26.622.711	28.321.042
Deposita	494.795	494.795
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.117.506</u>	<u>28.815.837</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.698.331	1.702.433
Gæld til pengeinstitutter	6.537.195	9.852.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	256.436	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.516.962</u>	<u>11.579.612</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.634.468</b>	<b>40.395.449</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>54.349.462</b>	<b>57.335.519</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	10.300.000	667.859	10.967.859
Årets overførte overskud eller underskud	0	606.356	606.356
Hævet/Indbetalt	0	5.365.855	5.365.855
Egenkapital 1. januar 2023	10.300.000	6.640.070	16.940.070
Årets overførte overskud eller underskud	0	919.297	919.297
Hævet/Indbetalt	0	855.627	855.627
	<b>10.300.000</b>	<b>8.414.994</b>	<b>18.714.994</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	60.469.858	58.352.791
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.117.067</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>60.469.858</u></b>	<b><u>60.469.858</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-4.076.365	-1.972.622
Årets afskrivninger	<u>-2.169.857</u>	<u>-2.103.743</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-6.246.222</u></b>	<b><u>-4.076.365</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>54.223.636</u></b>	<b><u>56.393.493</u></b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>25.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-4.583	-2.083
Årets afskrivninger	<u>-2.500</u>	<u>-2.500</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-7.083</u></b>	<b><u>-4.583</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>17.917</u></b>	<b><u>20.417</u></b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.321 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 54.224 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Falstersvej 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

---

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.