

K/S Københavnsvej 67-71

c/o ADVODAN Slagelse - 49175 pols, Ndr.Ringgade 70C, 4200 Slagelse
CVR-nr. 13 70 75 96

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. april 2025

Christian Molde

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | K/S Københavnsvej 67-71 c/o ADVODAN Slagelse - 49175 pots Ndr.Ringgade 70C 4200 Slagelse |
| | CVR-nr.: 13 70 75 96 |
| | Stiftet: 5. december 1989 |
| | Kommune: Slagelse |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Christian Molde Claus Bernt Hansen Christian Wiese Svanberg |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Københavnsvej 67-71.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. april 2025

Bestyrelse:

Christian Molde

Claus Bernt Hansen

Christian Wiese Svanberg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S Københavnsvej 67-71

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Københavnsvej 67-71 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 11. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på 1.073 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 viser en egenkapital på 17.871 tkr.

Det er kommanditselskabets vurdering, at ejendommen er velbeliggende og er en attraktiv investeringsejendom, der altid vil være interesse for, også under dårlige konjunkturer på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.722.792 | 2.258.842 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -25.000 | -125.000 |
| Driftsresultat | | 1.697.792 | 2.133.842 |
| Andre finansielle indtægter | | 4.417 | 4.142 |
| Op- og nedskrivning af finansielle aktiver | | 3.303 | 6.351 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | -632.707 | -577.557 |
| Årets resultat | | 1.072.805 | 1.566.778 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.072.805 | 1.566.778 |
| I alt | | 1.072.805 | 1.566.778 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 31.950.000 | 31.975.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 31.950.000 | 31.975.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 109.255 | 105.952 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | 109.255 | 105.952 |
| Anlægsaktiver | | 32.059.255 | 32.080.952 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 106.016 | 0 |
| Tilgodehavender | | 106.016 | 0 |
| Likvider | | 985.785 | 1.141.254 |
| Omsætningsaktiver | | 1.091.801 | 1.141.254 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 33.151.056 | 33.222.206 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger | | 16.798.487 | 16.716.508 |
| Resultatdisponering | | 1.072.805 | 1.566.778 |
| Egenkapital | | 17.871.292 | 18.283.286 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.840.692 | 13.835.379 |
| Modtagne huslejedeposita | | 739.908 | 737.746 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 14.580.600 | 14.573.125 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 50.180 | 53.334 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 113.075 | 108.840 |
| Anden gæld | | 435.909 | 203.621 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 100.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 699.164 | 365.795 |
| Gældsforpligtelser | | 15.279.764 | 14.938.920 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 33.151.056 | 33.222.206 |
| <hr/> | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Egenkapital primo | Resultat- disponering | I alt |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 18.283.287 | 0 | 18.283.287 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.072.805 | 1.072.805 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Overførsler | -1.484.800 | | -1.484.800 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 16.798.487 | 1.072.805 | 17.871.292 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 3.912 | 3.793 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 628.795 | 573.764 |
| | 632.707 | 577.557 |

2 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsje- domme |
|--|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 26.905.217 |
| Kostpris 31. december 2024 | 26.905.217 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 5.069.783 |
| Årets værdireguleringer | -25.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | 5.044.783 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 31.950.000 |

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

| kr. | Erhvervsudlejning |
|--|-------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 31.950.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | -25.000 |

Dagsværdi for butiksejendom

Ejendommen består af udlejningsejendom i Roskilde. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre ca. 2.077 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkravsats på 6.50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6.50 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i Roskilde.

Noter

3 | Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2024 | 206.000 |
| Kostpris 31. december 2024 | 206.000 |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2024 | -100.048 |
| Årets værdireguleringer | 3.303 |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | -96.745 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 109.255 |

4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 0 | 0 | 13.840.692 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.840.692 | 0 | 0 | 13.835.379 |
| Leasingforpligtelser | 0 | 0 | 739.908 | 0 |
| Modtagne huslejedeposita | 739.908 | 0 | 0 | 737.746 |
| | 14.580.600 | 0 | 14.580.600 | 14.573.125 |

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.935 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.950 tkr.

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Husleje indregnes efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitorer.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 iøvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.