

# K/S Kirchenweg, Nürnberg

c/o KS Administration A/S, Hvidkærvej 23A, 5250 Odense SV  
CVR-nr. 29 79 18 48

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december  
18. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. april 2025

---

Steen Jæger

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	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
Anvendt regnskabspraksis	12-13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Kirchenweg, Nürnberg c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 29 79 18 48
	Stiftet: 14. september 2006
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Anders Andersen Morten Svanejkjær Poul Christensen
<b>Kommanditister</b>	Karsten Greve Bolding Anders Andersen Birger Munk Thomsen Poul Christensen Boet efter Harry Werner Rome Fjellvang Morten Svanejkjær
<b>Revision</b>	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 Kirchenweg, Nürnberg.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. april 2025

Direktion:

---

Anders Andersen

---

Morten Svane Kjær

---

Poul Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Kirchenweg, Nürnberg

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kirchenweg, Nürnberg 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets 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 selskabet 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 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 selskabet, 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 10. april 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 Kirchenweg 5-7, Nürnberg. Ejendommen er udlejet til erhverv.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på -873 tkr. mod 195 tkr. sidste år. Årets resultat er påvirket af at selskabet i regnskabsåret har ydet et byggetilskud til selskabets lejer og anses på trods heraf for tilfredsstillende.

## **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.
<b>Bruttotab</b>		<b>-138.992</b>	<b>875.503</b>
Af- og nedskrivninger		-352.241	-352.241
<b>Driftsresultat</b>		<b>-491.233</b>	<b>523.262</b>
Andre finansielle indtægter		3.766	1.619
Andre finansielle omkostninger		-385.525	-329.832
<b>Årets resultat</b>		<b>-872.992</b>	<b>195.049</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udloddet i året		0	650.067
Overført resultat		-872.992	-455.018
<b>I alt</b>		<b>-872.992</b>	<b>195.049</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		13.079.431	13.431.672
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>13.079.431</b>	<b>13.431.672</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.079.431</b>	<b>13.431.672</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos lejere		83.066	56.617
Andre tilgodehavender		7.787	24.290
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.853</b>	<b>80.907</b>
Likvider		512.668	501.584
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>603.521</b>	<b>582.491</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>13.682.952</b>	<b>14.014.163</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		3.360.414	3.360.414
Overført overskud		-872.992	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.487.422</b>	<b>3.360.414</b>
<hr/>			
Gældsbreve		2.000.000	2.000.000
Sparekassen Danmark, opr. nom. 1.400.000 EUR		6.863.200	7.452.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>8.863.200</b>	<b>9.452.900</b>
Gæld til pengeinstitutter		596.800	891.691
Anden gæld		1.735.530	309.158
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.332.330</b>	<b>1.200.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.195.530</b>	<b>10.653.749</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>13.682.952</b>	<b>14.014.163</b>

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist: ndbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.360.414	0	3.360.414
Forslag til resultatdisponering		-872.992	-872.992
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>3.360.414</b>	<b>-872.992</b>	<b>2.487.422</b>

---

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 734.325 kr. og andrager pr. 31. december 2024 5.859.611 kr.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 2.499.191 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 6 kommanditister.

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	19.143.523
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>19.143.523</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	5.711.851
Årets afskrivninger	352.241
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>6.064.092</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>13.079.431</b>

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gældsbreve	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000
Sparekassen Danmark, opr. nom. 1.400.000 EUR	7.460.000	596.800	4.476.000	8.049.132
	<b>9.460.000</b>	<b>596.800</b>	<b>6.476.000</b>	<b>10.049.132</b>

## 3 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 1.895.000 EUR i Kirchenweg 5-7, Nürnberg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.079 tkr.

Transport i huslejeindbetalinger.

2024 2023

## 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

3 3

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kirchenweg, Nürnberg 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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 valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.