



K/S Steinweg, Suhl

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 31622298

Årsrapport for 2022

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18-04-2023

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for K/S Steinweg, Suhl.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18-04-2023

Bestyrelse

Bo Mikael Jørgensen

Kim Wrensted Jensen

Lars Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Steinweg, Suhl

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Steinweg, Suhl for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 selskabet 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.

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.

Kolding, den 18-04-2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

K/S Steinweg, Suhl

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S Steinweg, Suhl
c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

Telefon

71 99 83 83

CVR-nr.

31622298

Stiftelsesdato

07-08-2008

Hjemsted

Odense

Regnskabsår

01-01-2022 - 31-12-2022

Daglig ledelse

Bo Mikael Jørgensen
Kim Wrensted Jensen
Lars Kristensen

Revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende i Suhl i Tyskland

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.289 t.kr., efter fradrag af dagsværdiregulering på 29 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2029.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Steinweg, Suhl for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Skat

Der afsættes ikke skyldig og udskudt skat i årsrapporten, da et kommanditselskab ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	2	1.984.544	2.049.133
Andre eksterne omkostninger	3	-365.634	-417.485
Bruttoresultat		1.618.910	1.631.648
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		28.571	107.143
Driftsresultat		1.647.481	1.738.791
Andre finansielle indtægter	4	3.577	8.712
Finansielle omkostninger	5	-362.167	-382.857
Resultat før skat		1.288.891	1.364.646
Årets resultat		1.288.891	1.364.646
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.288.891	1.364.646
Resultatdisponering		1.288.891	1.364.646

Balance 31.12.2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6, 7	28.378.571	28.350.000
Materielle anlægsaktiver		28.378.571	28.350.000
Anlægsaktiver		28.378.571	28.350.000
Andre tilgodehavender	8	226.381	409.381
Tilgodehavender		226.381	409.381
Likvide beholdninger		569.115	346.837
Omsætningsaktiver		795.496	756.218
Aktiver		29.174.067	29.106.218

Balance 31.12.2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.362.760	3.362.760
Overført resultat		7.194.733	6.055.842
Egenkapital		10.557.493	9.418.602
Gæld til realkreditinstitutter		17.647.011	18.330.982
Langfristede gældsforpligtelser	9	17.647.011	18.330.982
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		683.973	751.445
Gæld til banker		0	164.221
Anden gæld	10	276.901	390.328
Periodeafgrænsningsposter	11	8.689	50.640
Kortfristede gældsforpligtelser		969.563	1.356.634
Gældsforpligtelser		18.616.574	19.687.616
Passiver		29.174.067	29.106.218
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Egenkapitalopgørelsen

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	6.288.000	-2.925.240	6.055.842	9.418.602
Udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	0	1.288.891	1.288.891
Egenkapital 31-12-2022	6.288.000	-2.925.240	7.194.733	10.557.493

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommen er værdiansat ud fra nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 7,00%. Nettolejeindtægten er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger. Selskabets ejendom består af flere lejemål, der primært er udlejet til detailbutikker.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommenes beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2022	2021
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	1.984.544	2.049.133
	1.984.544	2.049.133
3. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	90.988	140.013
Administrationsomkostninger	274.646	277.472
	365.634	417.485
4. Andre finansielle indtægter		
Realiseret kursgevinst	0	7.498
Renteindtægter	3.577	1.214
	3.577	8.712
5. Andre finansielle omkostninger		
VR Bank	345.871	358.240
Sparekassen Vendsyssel	5.620	14.655
Ejendomselskabet Steinweg, Suhl ApS	9.441	9.053
Realiserede valutakurstab	1.235	909
	362.167	382.857

Noter

	31.12.2022	31.12.2021
6. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	28.269.578	28.269.578
Kostpris ultimo	28.269.578	28.269.578
Opskrivninger primo	80.422	-26.721
Årets regulering	28.571	107.143
Opskrivninger ultimo	108.993	80.422
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.378.571	28.350.000

7. Forudsætninger ved beregning af investerings ejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investerings ejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 1.986.500 kr. (1.984.500 kr. i 2021)

Afkastkrav: 7,00%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
6,50%	-0,5	30.561.538	12.740.460
7,00%	0	28.378.571	10.557.493
7,50%	0,5	26.486.667	8.665.588

8. Andre tilgodehavender

	31.12.2022	31.12.2021
Tilgodehavende hos lejere	129.927	296.080
Andre tilgodehavender	89.466	106.073
Moms, Danmark	6.988	7.228
	226.381	409.381

Noter

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	683.973	2.865.907	14.781.104
	683.973	2.865.907	14.781.104

31.12.2022

31.12.2021

10. Anden gæld

Ejendomsselskabet Steinweg, Suhl ApS	196.926	188.823
Anden gæld	57.515	150.556
Moms	22.460	50.949
	276.901	390.328

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	8.689	50.640
	8.689	50.640

12. Eventualforpligtelser

Ingen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med VR Bank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 2.740.000 Euro i Steinweg 13, Suhl.

Transport i huslejeindtægter.

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

2. prioritetspantebrev nom. 1.050.000 Eur i Steinweg 13, Suhl.

Transport i investorindbetalinger.