

K/S Vestergade 32, Nyborg
CVR 24 25 06 79

ÅRSRAPPORT

FRA 1.1.2022 TIL 31.12.2022
27. REGNSKABSÅR

Godkendt på generalforsamlingen
4. maj 2023

Rosa Ingversen

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2022 for K/S Vestergade 32, Nyborg.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 4. maj 2023

Bestyrelse:

Peter Busck-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Vestergade 32, Nyborg.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergade 32, Nyborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionshandling 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 4. maj 2023

Grant Thornton

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr: 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Vestergade 32, Nyborg c/o Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 24 25 06 79 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Grant Thornton Statsautoriserede revisorer Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. maj 2023 hos: Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Peter Busck-Nielsen Jeppe Aakjærs Vej 33 3460 Birkerød
Bankforbindelse	Nykredit bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 560 og selskabets balance, pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 14.707.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Passiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning, måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelige kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en DCF 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse

1. januar 2022 - 31. december 2022	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		1.338.962	1.216.640
Driftsomkostninger		-190.219	-228.023
Andre eksterne omkostninger		<u>-200.659</u>	<u>-192.229</u>
Bruttofortjeneste		948.084	796.388
Værdireguleringer	1	<u>-375.000</u>	<u>-840.000</u>
Resultat før finansielle poster		573.084	-43.612
Finansieringsomkostninger		<u>-13.263</u>	<u>-14.168</u>
Årets resultat		<u><u>559.821</u></u>	<u><u>-57.780</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		559.821	-57.780
Overført fra tidligere år		<u>14.497.000</u>	<u>14.904.780</u>
Til disposition		<u><u>15.056.821</u></u>	<u><u>14.847.000</u></u>
Fordeles således:			
Udlodning		350.000	350.000
Overført resultat		<u>14.706.821</u>	<u>14.497.000</u>
Disponeret		<u><u>15.056.821</u></u>	<u><u>14.847.000</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2022	Note	2022 kr.	2021 kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Langfristede aktiver			
Investerings ejendomme	3	<u>14.000.000</u>	<u>14.375.000</u>
Langfristede aktiver		<u>14.000.000</u>	<u>14.375.000</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>14.000.000</u>	<u>14.375.000</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender		<u>185.809</u>	<u>120.681</u>
Tilgodehavender		<u>185.809</u>	<u>120.681</u>
Likvide beholdninger		<u>1.142.164</u>	<u>728.598</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>1.327.973</u>	<u>849.279</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>15.327.973</u></u>	<u><u>15.224.279</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2022	Note	2022 kr.	2021 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 8.000.000)			
Overført resultat i alt		14.706.821	14.497.000
EGENKAPITAL I ALT		14.706.821	14.497.000
Forpligtelser			
Kortfristede forpligtelser			
Anden gæld		621.152	727.279
Kortfristede forpligtelser		621.152	727.279
FORPLIGTELSE I ALT		621.152	727.279
PASSIVER I ALT		15.327.973	15.224.279
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	4		
Andre forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitalforklaring

	2022 kr.	2021 kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	403.200	403.200
Tilbagebetaling af stamkapital	<u>-403.200</u>	<u>-403.200</u>
Kommanditkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat tidligere år	14.497.000	14.904.780
Overført af årets resultat	559.821	-57.780
Udlodning	<u>-350.000</u>	<u>-350.000</u>
Overført resultat i alt	<u>14.706.821</u>	<u>14.497.000</u>
Egenkapital i alt	<u><u>14.706.821</u></u>	<u><u>14.497.000</u></u>

Noter til årsrapporten

	2022 kr.	2021 kr.
1 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	<u>-375.000</u>	<u>-840.000</u>
Værdireguleringer	<u><u>-375.000</u></u>	<u><u>-840.000</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
K/S Vestergade 32	<u>8,50%</u>	<u>9,00%</u>

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt kr. 25.000 i vederlag til bestyrelsen.

Noter til årsrapporten

	2022 kr.	2021 kr.
3 Investerings ejendomme		
Saldo pr. 1/1 2022	8.992.350	8.992.350
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2022	<u>8.992.350</u>	<u>8.992.350</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2022	6.222.650	6.222.650
Nedskrivninger	-840.000	0
Årets nedskrivninger	<u>-375.000</u>	<u>-840.000</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2022	<u>-1.215.000</u>	<u>-840.000</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2022	<u>5.007.650</u>	<u>5.382.650</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022	<u><u>14.000.000</u></u>	<u><u>14.375.000</u></u>

Investerings ejendommen omfatter en retail-ejendom på 1835 m², beliggende Vestergade 32, Nyborg. Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af DCF 10-årig cash flow-model.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 3 % p.a. og et afkast på 8,5 %. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter. Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger. Desuden forventes der en tomgang på 7%.

Noter til årsrapporten



4 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 14.000 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

5 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

6 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Vestergade 32, Nyborg har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Vestergade 32, Nyborg har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Vestergade 32, 1996 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Christian Busck-Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e64024cf-e698-437a-a8bd-3d8433eca3a3

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-05-11 12:19:09 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-11 12:23:47 UTC



Rosa Ingversen

Dirigent

Serienummer: d67467e6-5a10-476e-b043-7e48b91cb3f5

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-12 06:18:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: IETOW-KN0F6-WNX4J-UCMAB-0IDQJ-3DZYC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>