



**K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup**

Falkoner Alle 1, 3.  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 24251489

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.04.2023

---

**Jan Mølhav Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup

Falkoner Alle 1, 3.

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 24251489

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Jan Mølhav Pedersen, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 13.04.2023

## Bestyrelse

**Jan Mølhav Pedersen**

formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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 13.04.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Markedsværdien af selskabets ejendom er værdiansat til 67.400 t.kr. pr. 31.12.2022.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en forventet langsigtet nettolejeindtægt på 4.678 t.kr. og en afkastfaktor på 6,25% med fradrag for tilskud til lejer i forbindelse med renovering af ejendommen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i note 2 samt note 4 vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom og de centrale forudsætninger herfor.

## Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		5.376.014	6.131.220
Andre eksterne omkostninger		(767.866)	(123.293)
Ejendomsomkostninger		(490.013)	(549.437)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.118.135</b>	<b>5.458.490</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(1.804.608)	(2.887.434)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.313.527</b>	<b>2.571.056</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.400.000	(5.000.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>17.713.527</b>	<b>(2.428.944)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.713.527	(2.428.944)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.713.527</b>	<b>(2.428.944)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		67.400.000	52.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>67.400.000</b>	<b>52.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>67.400.000</b>	<b>52.000.000</b>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	104
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>104</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>104</b>
<b>Aktiver</b>		<b>67.400.000</b>	<b>52.000.104</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		20.000.000	20.000.000
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		(11.689.205)	(11.689.149)
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	4.640.778
Overført overskud eller underskud		13.813.674	(8.540.631)
<b>Egenkapital</b>		<b>22.124.469</b>	<b>4.410.998</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.820.649	36.063.030
Anden gæld	5	313.077	2.586.042
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>39.133.726</b>	<b>38.649.072</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.807.687	3.152.927
Bankgæld		3.942.259	5.118.914
Anden gæld		391.859	668.193
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.141.805</b>	<b>8.940.034</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.275.531</b>	<b>47.589.106</b>
<b>Passiver</b>		<b>67.400.000</b>	<b>52.000.104</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.000.000	(11.689.149)	4.640.778	(8.540.631)	4.410.998
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	(56)	0	0	(56)
Opløsning af reserver	0	0	(4.640.778)	4.640.778	0
Årets resultat	0	0	0	17.713.527	17.713.527
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.000.000</b>	<b>(11.689.205)</b>	<b>0</b>	<b>13.813.674</b>	<b>22.124.469</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventede langsigtede nettolejeindtægter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

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

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.764.724	593.445
Øvrige finansielle omkostninger	39.884	2.293.989
	<b>1.804.608</b>	<b>2.887.434</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	46.135.509	1.943.255
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>46.135.509</b>	<b>1.943.255</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.943.255)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.943.255)</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.864.491	0
Årets dagsværdireguleringer	15.400.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>21.264.491</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>67.400.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom er en større butiksejendom på 3.842 m<sup>2</sup>, kælder samt sikrings- og teknikrum beliggende i Høje Tåstrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet.

Dagsværdien er vurderet på baggrund af en forventet langsigtet nettoglejndtægt på 4.678 t.kr. og en afkastfaktor på 6,25% pr. 31.12.2022 (7,5% pr. 31.12.2021) med fradrag for tilskud til lejer i forbindelse med renoveringen af ejendommen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil medføre en reduktion af ejendommens værdi med 2.900 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 5 Anden gæld (langfristet)

Anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser består af mellemregning med selskabets komplementar Tåstrupgårdsvej 34, 1996 ApS.

### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.807.687	3.152.927	38.820.649	32.522.653
Anden gæld	0	0	313.077	0
	<b>1.807.687</b>	<b>3.152.927</b>	<b>39.133.726</b>	<b>32.522.653</b>

### 7 Personaleforhold

Der har været gennemsnitligt 0 antal ansatte i 2020.

### 8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	67.400.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	15.400.000

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.400 t.kr.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeindtægterne indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

## Balancen

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke

afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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