



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S HAUPTSTRASSE, SANDESNEBEN

C/O KS ADMINISTRATION A/S, HVIDKÆRVEJ 23 A, 5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 3. maj 2023

Steen Jæger

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S Hauptstrasse, Sandesneben c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23 A 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 10 06 63 28
	Stiftet: 13. december 2000
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nis Obling Lars Kristensen
Komplementar	HAUPTSTRASSE 1, SANDESNEBEN ApS
Kommanditister	Lars Kristensen S&P Ejendomsinvest I A/S Jørgen Sølvsten Skriver Lennart Bertil Wall Anders Bernt Hytteballe Andersen Carsten Georg Lauth Flemming Sven Hansen Nis Hansen Obling Jens Jacobsen S&P Ejendomsinvest II A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Hauptstrasse, Sandesneben.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2023

Direktion:

Nis Obling

Lars Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Hauptstrasse, Sandesneben

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Hauptstrasse, Sandesneben for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 18. april 2023

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 Hauptstrasse 1, Sandesneben. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet opnåede i 2022 et resultat på 1.059 tkr. mod 1.170 tkr. i 2021. Selskabets resultat for 2022 anses for tilfredsstillende.

Selskabets lån hos Sparekasse Holstein udløber 31. maj 2023. Selskabet har fået tilbud fra Sparekasse Holstein om forlængelse af lånet efter udløb, men endelig låneaftale er endnu ikke indgået, idet betingelser vedrørende renter og løbetid skal vedtages i ejerkredsen.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.795.033	1.921.732
Personaleomkostninger.....	1	0	-837
Af- og nedskrivninger.....		-392.218	-392.218
DRIFTSRESULTAT		1.402.815	1.528.677
Andre finansielle indtægter.....		0	1.487
Andre finansielle omkostninger.....		-343.693	-360.314
ÅRETS RESULTAT		1.059.122	1.169.850
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbetalt i året.....		900.000	900.000
Overført resultat.....		159.122	269.850
I ALT		1.059.122	1.169.850

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		13.469.830	13.862.048
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.469.830	13.862.048
ANLÆGSAKTIVER.....		13.469.830	13.862.048
Andre tilgodehavender.....		20.654	15.307
Periodeafgrænsningsposter.....		3.818	20.103
Tilgodehavender.....		24.472	35.410
Likvider.....		296.487	296.758
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		320.959	332.168
AKTIVER.....		13.790.789	14.194.216

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		1.886.764	1.886.764
Overført overskud.....		933.772	774.650
EGENKAPITAL.....		2.820.536	2.661.414
Sparekassen Holstein, oprindelig nom. 2.050.000 EUR.....		0	10.405.099
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	0	10.405.099
Prioritetsgæld.....		10.405.098	596.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		85.351	102.010
Anden gæld.....		479.804	428.838
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.970.253	1.127.703
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.970.253	11.532.802
PASSIVER.....		13.790.789	14.194.216
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	Udbetalt i året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.886.764	774.650	0	2.661.414
Forslag til resultatdisponering.....		159.122	900.000	1.059.122
Transaktioner med ejere				
Udloddet i året.....			-900.000	-900.000
Egenkapital 31. december 2022.....	1.886.764	933.772	0	2.820.536

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2022 2.820.531 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Andre personaleomkostninger.....	0	837	
	0	837	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke har modtaget vederlag i 2022.			
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		21.316.179	
Kostpris 31. december 2022.....		21.316.179	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		7.454.131	
Årets afskrivninger		392.218	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		7.846.349	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		13.469.830	
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021 gæld i alt		
Sparekassen Holstein, nom. 2.050.000 EUR..	10.405.098	10.405.098	0 11.001.954
	10.405.098	10.405.098	0 11.001.954
Selskabets lån hos Sparekasse Holstein udløber 31. maj 2023. Selskabet har fået tilbud fra Sparekasse Holstein om forlængelse af lånet efter udløb, men endelig låneaftale er endnu ikke indgået, idet betingelser vedrørende renter og løbetid skal vedtages i ejerkredsen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Holstein er afgivet følgende sikkerheder:			
Pantebrev nom. 750.000 EUR i Hauptstrasse 1, Sandesneben og pantebrev nom. 1.250.000 EUR i Hauptstrasse 1, Sandesneben, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.470 tkr.			
Transport i lejeindtægter.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hauptstrasse, Sandesneben for 2022 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**Huslejeindtægter**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mm. til direktionen.

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

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:

Bygninger.....	50 år	0 %
----------------	-------	-----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.