



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KØBENHAVNSVEJ 67-71

C/O ADVODAN SLAGELSE, NDR. RINGGADE 70C, 4200 SLAGELSE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

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

Christian Molde

CVR-NR. 13 70 75 96

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Københavnsvej 67-71 c/o ADVODAN Slagelse - 49175 pols, Ndr.Ringgade 70C Ndr.Ringgade 70C 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 13 70 75 96 Stiftet: 5. december 1989 Kommune: Slagelse Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Molde Claus Bernt Hansen Christian Wiese Svanberg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Københavnsvej 67-71.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. maj 2023

Bestyrelse:

Christian Molde

Claus Bernt Hansen

Christian Wiese Svanberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af K/S Københavnsvej 67-71

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Københavnsvej 67-71 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på 2.061 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 viser en egenkapital på 18.246 tkr.

Det er kommanditselskabets vurdering, at ejendommen er velbeliggende og er en attraktiv investeringsejendom, der altid vil være interesse for, også under dårlige konjunkturer på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.109.808	2.101.387
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-200.000	300.000
DRIFTSRESULTAT		1.909.808	2.401.387
Andre finansielle indtægter.....		460.324	0
Op- og nedskrivning af finansielle aktiver.....		4.619	4.667
Andre finansielle omkostninger.....	1	-313.950	-289.313
ÅRETS RESULTAT		2.060.801	2.116.741
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.060.801	2.116.741
I ALT		2.060.801	2.116.741

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		32.100.000	32.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	32.100.000	32.300.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		99.601	94.982
Finansielle anlægsaktiver.....	3	99.601	94.982
ANLÆGSAKTIVER.....		32.199.601	32.394.982
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.394	0
Andre tilgodehavender.....		235.436	56.824
Tilgodehavender.....		248.830	56.824
Likvider.....		734.322	1.673.545
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		983.152	1.730.369
AKTIVER.....		33.182.753	34.125.351
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		16.185.707	15.383.966
Årets overskud.....		2.060.801	2.116.741
EGENKAPITAL.....		18.246.508	17.500.707
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.830.066	15.591.909
Modtagne huslejedeposita.....		735.599	715.513
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.565.665	16.307.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.006	29.718
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		100.697	94.776
Anden gæld.....		213.877	192.728
Kortfristede gældsforpligtelser.....		370.580	317.222
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.936.245	16.624.644
PASSIVER.....		33.182.753	34.125.351
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Medarbejderforhold.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Årets overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	17.500.707	0	17.500.707
Forslag til resultatdisponering.....		2.060.801	2.060.801
Transaktioner med ejere			
Overførsler.....	-1.315.000		-1.315.000
Egenkapital 31. december 2022.....	16.185.707	2.060.801	18.246.508

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.546	3.235	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	310.404	286.078	
	313.950	289.313	

Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. januar 2022.....		26.905.217	
Kostpris 31. december 2022.....		26.905.217	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		5.394.783	
Årets værdireguleringer.....		-200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		5.194.783	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		32.100.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2022.....	32.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-200.000

Dagsværdi for butiksejendom

Ejendommen består af udlejningsejendom i Roskilde. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre ca. 1.927 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkravskat på 6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i Roskilde.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					3
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022.....				94.982	
Kostpris 31. december 2022.....				94.982	
Årets værdireguleringer				4.619	
Værdireguleringer 31. december 2022.....				4.619	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				99.601	
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.830.066	0	13.829.861	15.591.909	
Modtagne huslejedeposita.....	735.599	0	735.599	715.513	
	14.565.665	0	14.565.460	16.307.422	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.830 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.100 tkr.					
Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Husleje indregnes efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitorer.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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