



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 9. april 2024

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 2023 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 9. april 2024

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 1.567 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 viser en egenkapital på 18.283 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.258.843	2.109.808
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-125.000	-200.000
DRIFTSRESULTAT		2.133.843	1.909.808
Andre finansielle indtægter.....		4.142	460.324
Op- og nedskrivning af finansielle aktiver.....		6.351	4.619
Andre finansielle omkostninger.....	1	-577.558	-313.950
ÅRETS RESULTAT		1.566.778	2.060.801
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.566.778	2.060.801
I ALT		1.566.778	2.060.801

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		31.975.000	32.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	31.975.000	32.100.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		105.952	99.601
Finansielle anlægsaktiver.....	3	105.952	99.601
ANLÆGSAKTIVER.....		32.080.952	32.199.601
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	13.394
Andre tilgodehavender.....		0	235.436
Tilgodehavender.....		0	248.830
Likvider.....		1.141.254	734.322
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.141.254	983.152
AKTIVER.....		33.222.206	33.182.753
PASSIVER			
Egenkapital.....		16.716.508	16.185.707
Årets overskud.....		1.566.778	2.060.801
EGENKAPITAL.....		18.283.286	18.246.508
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.835.379	13.830.066
Modtagne huslejedeposita.....		737.746	735.599
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.573.125	14.565.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.334	56.006
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		108.840	100.697
Anden gæld.....		203.621	213.877
Kortfristede gældsforpligtelser.....		365.795	370.580
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.938.920	14.936.245
PASSIVER.....		33.222.206	33.182.753
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Medarbejderforhold.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Årets overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	18.246.508	0	18.246.508
Forslag til resultatdisponering.....		1.566.778	1.566.778
Transaktioner med ejere			
Overførsler.....	-1.530.000		-1.530.000
Egenkapital 31. december 2023.....	16.716.508	1.566.778	18.283.286

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.793	3.546	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	573.765	310.404	
	577.558	313.950	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	26.905.217	
Kostpris 31. december 2023.....	26.905.217	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	5.194.783	
Årets værdireguleringer.....	-125.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	5.069.783	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	31.975.000	

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

	Erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	31.975.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-125.000

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. 1.999 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkravsats på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i Roskilde.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					3
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....				99.601	
Kostpris 31. december 2023.....				99.601	
Årets værdireguleringer				6.351	
Værdireguleringer 31. december 2023.....				6.351	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				105.952	
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.835.379	0	13.835.379	13.830.066	
Modtagne huslejedeposita.....	737.746	0	737.746	735.599	
	14.573.125	0	14.573.125	14.565.665	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.835 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 31.975 tkr.					
Medarbejderforhold					6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:				1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 67-71 for 2023 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 af resultat

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

Investeringssejendomme 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 anskaffelsessummen 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.