



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 ØSTERGADE, ASSENS**

**C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**30. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2023

---

Michael Banggaard Hansen

**CVR-NR. 16 97 23 71**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Østergade, Assens c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 16 97 23 71 Stiftet: 16. oktober 1999 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Niels Jørgen Hansen
<b>Komplementar</b>	Østergade 22-26, ApS
<b>Kommanditister</b>	HEJ-Lud Invest ApS Frits Ludvigsen Jørgen Bruun Ludvigsen Niels Jørgen Hansen Søren Møller Madsen Erik Bjarne Bruun Ludvigsen Kaj Nøttrup
<b>Revision</b>	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 Østergade, Assens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. april 2023

Daglig ledelse:

---

Niels Jørgen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejeren af K/S Østergade, Assens*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Østergade, Assens 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 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 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 selskabet 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 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 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 28. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Østergade 22-26, Assens. Ejendommen er udlejet til erhvervsvirksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på 273 tkr. mod 262 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>420.973</b>	<b>414.351</b>
Af- og nedskrivninger.....		-44.762	-44.762
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>376.211</b>	<b>369.589</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-103.400	-107.234
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>272.811</b>	<b>262.355</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet i året.....		115.000	100.000
Overført resultat.....		157.811	162.355
<b>I ALT</b> .....		<b>272.811</b>	<b>262.355</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.746.786	1.791.548
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>1.746.786</b>	<b>1.791.548</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.746.786</b>	<b>1.791.548</b>
Andre tilgodehavender.....		7.283	7.743
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.283</b>	<b>7.743</b>
Likvider.....		886.396	797.179
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>893.679</b>	<b>804.922</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.640.465</b>	<b>2.596.470</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		-1.573.216	-1.573.216
Overført overskud.....		1.339.767	1.181.956
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-233.449</b>	<b>-391.260</b>
Nykredit.....		2.064.584	2.219.085
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>2.064.584</b>	<b>2.219.085</b>
Kortfristet del af Nykredit.....		154.500	152.861
Anden gæld.....		654.830	615.784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>809.330</b>	<b>768.645</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.873.914</b>	<b>2.987.730</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.640.465</b>	<b>2.596.470</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	-1.573.216	1.181.956	0	-391.260
Forslag til resultatdisponering.....		157.811	115.000	272.811
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-115.000	-115.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>-1.573.216</b>	<b>1.339.767</b>	<b>0</b>	<b>-233.449</b>

Selskabskapitalen er forøget med 157.811 kr. og andrager pr. 31. december 2022 1.496.051 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 1.729.500 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				3.515.560	
Kostpris 31. december 2022.....				<b>3.515.560</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				1.724.012	
Årets afskrivninger .....				44.762	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....				<b>1.768.774</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>1.746.786</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>2</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Nykredit.....	2.219.084	154.500	1.429.583	2.371.946	
	<b>2.219.084</b>	<b>154.500</b>	<b>1.429.583</b>	<b>2.371.946</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.219 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.747 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen for matr. nr. 148, Assens Bygrunde er afgivet følgende sikkerheder:					
Pantebrev 25 tkr. i Østergade 22, 24 og 26, Assens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.747 tkr.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	
Selskabets ansatte omfatter ledelsen, som ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Østergade, Assens 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### 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 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50	16%

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **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**

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.