



CHRISTENSEN
KJÆRULFF
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Søndergade 58 Vinderup

Romancevej 4 B, 2730 Herlev

CVR-nr. 18 68 94 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2024.

Steen Hans Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Søndergade 58 Vinderup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 11. marts 2024

Bestyrelse

Steen Hans Nielsen

René Moer



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Søndergade 58 Vinderup

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Søndergade 58 Vinderup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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 11. marts 2024

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Søndergade 58 Vinderup
Romancevej 4 B
2730 Herlev

E-mail: steen.nielsen@post.opasia.dk

CVR-nr.: 18 68 94 80

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Steen Hans Nielsen
René Moer

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Søndergade 58, Vinderup, der er udlejet som dagligvareforretning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.350.070 kr. mod 1.305.077 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1.350.070	1.305.077
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.700.000
Driftsresultat	1.350.070	-394.923
Andre finansielle indtægter	24.361	4.368
2 Øvrige finansielle omkostninger	-225.417	-866.230
Årets resultat	1.149.014	-1.256.785
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.149.014	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.256.785
Disponeret i alt	1.149.014	-1.256.785



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	13.100.000	13.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.100.000</u>	<u>13.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.100.000</u>	<u>13.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	568.598	566.735
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.434</u>	<u>13.138</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>583.032</u>	<u>579.873</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.497.264</u>	<u>1.943.466</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.080.296</u>	<u>2.523.339</u>
	Aktiver i alt	<u>15.180.296</u>	<u>15.623.339</u>



Balance 31. december

	2023	2022
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Overført resultat	9.348.059	9.475.045
Egenkapital i alt	9.348.059	9.475.045
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.098.076	5.400.014
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.098.076	5.400.014
Kortfristet del af langfristet gæld	301.938	313.168
Anden gæld	432.223	435.112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	734.161	748.280
Gældsforpligtelser i alt	5.832.237	6.148.294
Passiver i alt	15.180.296	15.623.339
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>225.417</u>	<u>866.230</u>
	<u>225.417</u>	<u>866.230</u>



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	11.279.910	11.279.910
Kostpris 31. december 2023	11.279.910	11.279.910
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.820.090	3.520.090
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.700.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	1.820.090	1.820.090
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	13.100.000	13.100.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastprocenten i år 2023 afspejler de risici, der er på markedet for udlejning af erhvervsejendomme på nuværende tidspunkt og for at imødekomme det stigende afkastkrav, der er generelt på de finansielle markeder som følge af inflationsstigninger.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 10% (2022: 10%)



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	9.475.045	11.007.830
Årets overførte overskud eller underskud	1.149.014	-1.256.785
Hævet i året	-1.276.000	-276.000
	9.348.059	9.475.045
5. Steen Hans Nielsen		
Kapitalandel 1. januar	4.737.523	5.503.915
Andel af årets resultat	574.507	-628.392
Hævet i året	-638.000	-138.000
	4.674.030	4.737.523
Rene Moer		
Kapitalandel 1. januar	4.737.522	5.503.915
Andel af årets resultat	574.507	-628.393
Hævet i året	-638.000	-138.000
	4.674.029	4.737.522
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.400.014	5.713.182
Heraf forfalder inden for 1 år	-301.938	-313.168
	5.098.076	5.400.014
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.782.413	4.129.883



Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.100 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søndergade 58 Vinderup er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steen Hans Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Hans Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 40272e4e-77a1-4dd7-8255-b8abd24f80b5
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 13:44:19
Underskrevet med MitID



René Moer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rene Moer
Bestyrelsesmedlem
ID: 49e191a6-7a3b-40af-9913-bc24dcac82b4
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2024 kl.: 10:41:36
Underskrevet med MitID



Iver Haugsted

Navnet returneret af dansk MitID var:
Iver Haugsted
Revisor
ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2024 kl.: 11:07:58
Underskrevet med MitID



Steen Hans Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Hans Nielsen
Dirigent
ID: 40272e4e-77a1-4dd7-8255-b8abd24f80b5
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2024 kl.: 11:21:35
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 62cf21RSPK251622654

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.