



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 ALSVEJ 18. RANDERS

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

28. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 7. marts 2024

Michael Banggaard Hansen

CVR-NR. 19 87 37 81

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S ALSVEJ 18. RANDERS c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 19 87 37 81 Stiftet: 22. december 1995 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Nielsen Bach Flemming Kjersner
Komplementar	KOMPLEMENTARSELSKABET ALSVEJ 18. RANDERS ApS
Kommanditister	Inger Caroline Blok Jens Jacobsen Kaj Kohave Ole Nielsen Bach Lasse Riber D.M.H. & P. A/S Flemming Kjersner S&P Ejendomsinvest3 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 2023 for K/S ALSVEJ 18. RANDERS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. februar 2024

Direktion:

Ole Nielsen Bach

Flemming Kjersner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S ALSVEJ 18. RANDERS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ALSVEJ 18. RANDERS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 13. februar 2024

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 Alsvej 18, Randers.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på 4.770 tkr. mod 5.746 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.913.837	6.919.667
Af- og nedskrivninger.....		-1.564.123	-1.564.123
DRIFTSRESULTAT		5.349.714	5.355.544
Andre finansielle indtægter.....		0	787.153
Andre finansielle omkostninger.....		-579.938	-396.851
ÅRETS RESULTAT		4.769.776	5.745.846
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet i året.....		4.800.000	4.800.000
Overført resultat.....		-30.224	945.846
I ALT		4.769.776	5.745.846

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		44.017.990	45.582.113
Materielle anlægsaktiver.....	1	44.017.990	45.582.113
ANLÆGSAKTIVER.....		44.017.990	45.582.113
AKTIVER.....		44.017.990	45.582.113
PASSIVER			
Egenkapital.....		7.118.930	7.118.930
Overført overskud.....		24.146.653	24.176.877
EGENKAPITAL.....		31.265.583	31.295.807
Nykredit A/S.....		9.318.254	11.022.433
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	9.318.254	11.022.433
Kortfristet del af langfristet gæld.....		1.757.537	1.764.465
Gæld til pengeinstitutter.....		805.631	629.600
Anden gæld.....		870.985	869.808
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.434.153	3.263.873
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.752.407	14.286.306
PASSIVER.....		44.017.990	45.582.113
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	7.118.930	24.176.877	0	31.295.807
Forslag til resultatdisponering.....		-30.224	4.800.000	4.769.776
Transaktioner med ejere				
Udloddet i året.....			-4.800.000	-4.800.000
Egenkapital 31. december 2023.....	7.118.930	24.146.653	0	31.265.583

Selskabskapitalen er i årets løb nedsat med 30.224 kr. og andrager pr. 31. december 2023 52.058.883 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 20.793.300 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommandister.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....				82.170.908	
Kostpris 31. december 2023.....				82.170.908	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....				36.588.795	
Årets afskrivninger				1.564.123	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....				38.152.918	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				44.017.990	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Nykredit A/S.....	11.075.791	1.757.537	1.607.425	12.786.898	
	11.075.791	1.757.537	1.607.425	12.786.898	
 Eventualposter mv.					 3
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.076 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.018 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er afgivet følgende sikkerheder:					
Ejerpantebrev nom. 13.621.000 kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.018 tkr.					
Transport i investorindbetalinger.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S ALSVEJ 18. RANDERS 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.

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 af resultat

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 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 nettosalgpris 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.

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.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.