



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 NEUMÜNSTER

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

23. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. april 2023

Lars Bach Andersen

CVR-NR. 25 51 80 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Neumünster c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 25 51 80 63 Stiftet: 6. juli 2000 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dennis Nielsen, formand Dan Kirkov Riise Morten Skaanshøj Sørensen
Direktion	Dennis Nielsen
Komplementar	ApS Neumünster Komplementar
Kommanditister	Birgit Viola Storm Dennis Nielsen Georgios Papageorgiou Dan Kirkov Riise Morten Skaanshøj Sørensen Søren Haugaard
Revision	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 Neumünster.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. februar 2023

Direktion:

Dennis Nielsen

Bestyrelse:

Dennis Nielsen
Formand

Dan Kirkov Riise

Morten Skaanshøj Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af K/S Neumünster

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Neumünster 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. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Leinestrasse 42, Neumünster. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 1.870 tkr. mod 1.837 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.
BRUTTOFORTJENESTE		2.046.304	1.923.962
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-44.000	83.000
DRIFTSRESULTAT		2.002.304	2.006.962
Andre finansielle omkostninger.....		-131.982	-169.844
ÅRETS RESULTAT		1.870.322	1.837.118
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		116.000	290.000
Overført resultat.....		1.754.322	1.547.118
I ALT		1.870.322	1.837.118

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investerings-ejendom.....		22.500.000	22.544.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	22.500.000	22.544.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.500.000	22.544.000
Andre tilgodehavender.....		4.714	103.953
Periodeafgrænsningsposter.....		57.904	50.916
Tilgodehavender.....		62.618	154.869
Likvider.....		747.339	365.745
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		809.957	520.614
AKTIVER.....		23.309.957	23.064.614
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		6.419.501	6.419.501
Overført overskud.....		11.754.834	10.000.511
EGENKAPITAL.....		18.174.335	16.420.012
Sparkasse Südholstein, oprindelig 1.200.000 EUR.....		3.382.750	4.884.034
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	3.382.750	4.884.034
Gæld til pengeinstitutter.....		1.508.463	1.508.248
Anden gæld.....		244.409	252.320
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.752.872	1.760.568
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.135.622	6.644.602
PASSIVER.....		23.309.957	23.064.614
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandi- tistindbeta- linger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	6.419.501	10.000.512	0	16.420.013
Forslag til resultatdisponering.....		1.754.322	116.000	1.870.322
Transaktioner med ejere				
Udbetalt i året.....			-116.000	-116.000
Egenkapital 31. december 2022.....	6.419.501	11.754.834	0	18.174.335

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 1.798.322 kr. og andrager pr. 31. december 2022 26.472.838 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 8.254.500 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 6 kommanditister.

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		1
	Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2022.....	28.445.079	
Kostpris 31. december 2022.....	28.445.079	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	-5.901.079	
Årets værdireguleringer.....	-44.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	-5.945.079	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	22.500.000	

Ejendommen er beliggende i Neumünster i Tyskland. Ejendommen har 1 lejemål, der er udlejet til engroshandel indenfor b.la. fødevarer. Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for 2023 vurderes at udgøre 2.125 tkr., hvilket bygger på en leje på 2.275 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 150 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9,45 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsejendommen er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 22.500.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2022, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi. Hvis afkastkravet steg 0,5 % vil dagsværdien samlet falde 1.131 tkr. (5 %). Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 1.257 tkr. (5,6 %)

Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Sparkasse Südholstein, oprindeligt 1.200.000 EUR.....	4.890.998	1.508.248	0	6.392.282	
	4.890.998	1.508.248	0	6.392.282	

Eventualposter mv.		3
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Südholstein er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 2.812.105 EUR i Leinestrasse 42, Neumünster, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.544.000 DKK.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Selskabets ansatte omfatter bestyrelsen, som ikke modtager vederlag.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Neumünster 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

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. 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

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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.