

K/S Ahlgade 41, Holbæk  
Uraniavej 14, 1878 Frederiksberg C

---

Årsrapport for  
2023

---

CVR-nr. 25 72 90 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2024.

---

Aage Godt Carlsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Ahlgade 41, Holbæk.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 2. maj 2024

### Bestyrelse

Poul Axel Svendsen  
Formand

Komplementarselskabet SI Invest ApS  
v/ Aage Godt Carlsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S Ahlgade 41, Holbæk

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ahlgade 41, Holbæk for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 2. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

**Hans Peter Hartzberg**

statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Ahlgade 41, Holbæk Uraniavej 14 1878 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 25 72 90 21
	Hjemsted: Frederiksberg C
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Axel Svendsen, Formand Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/ Aage Godt Carlsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet SI Invest ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen, ejerlejlighed nr. 1, matr. nr. 21 A Holbæk Bygrunde, beliggende Ahlgade 41, 4300 Holbæk.

Ejendommen har gennem hele året været udlejet til Vivaldi Gruppen A/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 7.802.700 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 20.261.015. Der er i årets løb foretaget kapitaludlodning til kommanditisterne på i alt kr. 1.200.000.

Der er tegnet 90 andele, som ejes af 4 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 24,3 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,50% (2022: 9,75%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets finansiering er realkreditlån på i alt kr. 6,1 mio. med fast rente på 0,5% og en løbetid indtil 2039.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

### Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer et driftsresultat i 2024, efter finansielle poster, men før værdiregulering på kr. 1,6 mio.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Ahlgade 41, Holbæk 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

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Huslejeindtægter	1.911.078	1.837.574
Ejendomsomkostninger	-187.579	-142.445
Andre eksterne omkostninger	-143.390	-166.331
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.300.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.880.109</b>	<b>1.528.798</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.880.109</b>	<b>1.528.798</b>
Andre finansielle indtægter	540	0
Andre finansielle omkostninger	-77.949	-108.699
<b>Årets resultat</b>	<b>7.802.700</b>	<b>1.420.099</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.502.700	1.420.099
Overføres til øvrige reserver	6.300.000	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.802.700</b>	<b>1.420.099</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	24.300.000	18.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.300.000</u>	<u>18.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>24.300.000</b></u>	<u><b>18.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>2.808.341</u>	<u>2.854.173</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.808.341</b></u>	<u><b>2.854.173</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>27.108.341</b></u>	<u><b>20.854.173</b></u>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Indbetalt registreret kapital mv.	2.238.000	2.238.000
3 Andre reserver	6.608.600	308.600
Overført resultat	11.414.415	11.111.715
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.261.015</u></b>	<b><u>13.658.315</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.762.807	6.138.421
Lejedesposita	477.769	459.394
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.240.576</u>	<u>6.597.815</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	375.613	373.741
Anden gæld	231.137	224.302
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>606.750</u>	<u>598.043</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.847.326</u></b>	<b><u>7.195.858</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.108.341</u></b>	<b><u>20.854.173</u></b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

	Indbetalt registreret kapital m.v.	Andre reserver	Overført resultat, udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.238.000	308.600	11.491.616	14.038.216
Årets kapitaludlodning	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Årets resultat	0	0	1.420.099	1.420.099
Egenkapital 1. januar 2023	2.238.000	308.600	11.111.715	13.658.315
Årets kapitaludlodning	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	6.300.000	1.502.700	7.802.700
	<b>2.238.000</b>	<b>6.608.600</b>	<b>11.414.415</b>	<b>20.261.015</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	17.691.400	17.691.400
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>17.691.400</u></b>	<b><u>17.691.400</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	308.600	308.600
Årets regulering til dagsværdi	<u>6.300.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>6.608.600</u></b>	<b><u>308.600</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>24.300.000</u></b>	<b><u>18.000.000</u></b>

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdireguleringen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,50%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	+0,50%
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Markedsværdi	26.000.000	24.300.000	22.800.000
Ændring i markedsværdi	1.700.000	0	-1.500.000

## 2. Indbetalt registreret kapital mv.

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 9.000.000, opdelt på 90 andele à kr. 100.000, heraf er kr. 2.238.000 indbetalt.

## 3. Andre reserver

Andre reserver, kr. 6.608.600 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.138.420	6.512.162
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-375.613</u>	<u>-373.741</u>
	<b><u>5.762.807</u></b>	<b><u>6.138.421</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>4.241.441</u>	 <u>4.624.638</u>

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>24.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter, kr. 6.138.420, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 24.300.000.



## Specifikationer til resultatopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Ejendomsomkostninger</b>		
Fællesomkostninger	103.294	77.000
Ejendomsskat	63.285	63.762
Vedligeholdelse	21.000	1.683
	<u>187.579</u>	<u>142.445</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Generalforsamling	500	3.285
Administration, Strategi & Investering A/S	76.443	83.503
Revision	22.300	21.900
Bogføring	9.800	9.600
Kontingenter	3.797	3.718
Ejendomsmægler	30.550	44.325
	<u>143.390</u>	<u>166.331</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	540	0
	<u>540</u>	<u>0</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, bank	0	26.393
Renter, BRF Kredit	74.554	78.913
Gebyrer	3.395	3.393
	<u>77.949</u>	<u>108.699</u>

## Specifikationer til balance

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Merværdiafgift	206.961	200.528
Skyldige omkostninger	1.875	1.875
Revisor	<u>22.300</u>	<u>21.900</u>
	<u><b>231.137</b></u>	<u><b>224.302</b></u>

## Aage Godt Carlsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Aage Godt Carlsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5fe2dce9-8e43-4526-a4be-e5dd43494e6f  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 17:36:00  
Underskrevet med MitID



## Poul Axel Svendsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Axel Svendsen  
Bestyrelsesformand  
ID: 289a8d8c-570a-43eb-8875-1c186d519296  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 17:55:57  
Underskrevet med MitID



## Hans Peter Hartzberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hans Peter Hartzberg  
Revisor  
ID: bb7dea00-998f-41c6-ba17-91cf14e3d902  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 06:30:13  
Underskrevet med MitID



## Aage Godt Carlsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Aage Godt Carlsen  
Dirigent  
ID: 5fe2dce9-8e43-4526-a4be-e5dd43494e6f  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 00:41:25  
Underskrevet med MitID

