



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 CHRISTIANSFELDE, BAD SEGEBERG

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. april 2023

Kenneth Johansson

CVR-NR. 27 22 37 10

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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Christiansfelde, Bad Segeberg c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21 Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M CVR-nr.: 27 22 37 10 Stiftet: 5. maj 2003 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	EJENDOMSELSKABET CHRISTIANSEFELDE, BAD SEGEBERG ApS under frivillig likvidation
Kommanditister	Paul Gram Jens Jacobsen Peter Fich Jens Boelskifte Lars Kristensen John Visborg S&P Ejendomsinvest I A/S Svend Holmgaard Torben Henrik Vang-Larsen Torp Holding Aalborg ApS
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 Christiansfelde, Bad Segeberg.

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 4. april 2023

Likvidator:

Kenneth Johansson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Christiansfelde, Bad Segeberg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Christiansfelde, Bad Segeberg 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 4. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Christiansfelde, Bad Segeberg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret, dog har selskabet afhændet sin ejendom pr. 1. marts 2022. Fortjenesten ved salget udgør 36.491 tkr., som er indregnet under andre driftsindtægter.

Selskabet har i 2022 derfor realiseret et resultat på 35.413 tkr. mod 457 tkr. i 2021. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet forventes afviklet solvent det kommende år. Den solvente afvikling vurderes ikke at have nogen indflydelse på indregning og måling af selskabets aktiver og passiver.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	36.668.196	1.903.931
Personaleomkostninger.....	2	0	-50.000
Af- og nedskrivninger.....		-108.214	-649.286
DRIFTSRESULTAT		36.559.982	1.204.645
Andre finansielle omkostninger.....		-1.146.617	-747.897
ÅRETS RESULTAT		35.413.365	456.748
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning i året.....		39.873.170	0
Overført resultat.....		-4.459.805	456.748
I ALT		35.413.365	456.748

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		0	32.950.363
Materielle anlægsaktiver.....	3	0	32.950.363
ANLÆGSAKTIVER.....		0	32.950.363
Tilgodehavende hos lejere.....		0	19.843
Andre tilgodehavender.....		16.811	13.870
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.190
Tilgodehavender.....		16.811	34.903
Likvide beholdninger.....		945.045	1.227.260
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		961.856	1.262.163
AKTIVER.....		961.856	34.212.526

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		871.200	3.498.030
Overført overskud.....		0	4.459.805
EGENKAPITAL.....		871.200	7.957.835
Sparekasse Holstein (nom. 2.600.000 EUR).....		0	13.861.821
Sparekasse Holstein (nom. 1.400.000 EUR).....		0	9.882.897
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	23.744.718
Prioritetsgæld.....		0	1.059.910
Anden gæld.....		90.656	1.450.063
Kortfristede gældsforpligtelser.....		90.656	2.509.973
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		90.656	26.254.691
PASSIVER.....		961.856	34.212.526
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	Forslag til udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.498.030	4.459.805	0	7.957.835
Forslag til resultatdisponering.....		-4.459.805	39.873.170	35.413.365
Transaktioner med ejere				
Udloddet i året.....			-39.873.170	-39.873.170
Udbetalt i året.....	-2.626.830			-2.626.830
Egenkapital 31. december 2022.....	871.200	0	0	871.200

Selskabskapitalen er nedsat i årets løb med 4.459.805 kr. og andrager pr. 31. december 2022 3.872.388 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 374.360 kr.

NOTER

				Note
Særlige poster				1
Selskabet har i regnskabsåret afhændet sin ejendom. I denne forbindelse har selskabet realiseret en regnskabsmæssig fortjeneste på 36.491 tkr. før skat.				
		2022	2021	
		kr.	kr.	
Personaleomkostninger				2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	
Løn og gager.....		0	50.000	
		0	50.000	
Materielle anlægsaktiver				3
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....			43.723.738	
Afgang.....			-43.723.738	
Kostpris 31. december 2022.....			0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....			10.773.375	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-10.881.589	
Årets afskrivninger			108.214	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....			0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....			0	
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Sparekasse Holstein (nom. 2.600.000 EUR)...	0	0	0	14.602.853
Sparekasse Holstein (nom. 1.400.000 EUR)...	0	0	0	10.201.775
	0	0	0	24.804.628
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for engagement med Sparkassen Vendsyssel er der afgivet transport i restindbetalingsforpligtelsen.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Christiansfelde, Bad Segeberg 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

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**

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 salgsomkostninger 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 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.

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.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende 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.

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