



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 LUTTERSTRASSE, BAD LAUTERBERG**  
**C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**  
**18. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2023

---

Stefan Christiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 28 15 17 48 Stiftet: 9. november 2004 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Frits Ludvigsen Niels Jørgen Hansen
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS
<b>Kommanditister</b>	HEJ-Lud Invest ApS Frits Ludvigsen Jørgen Bruun Ludvigsen Erik Bjarne Bruun Ludvigsen NJ HANSEN HOLDING ApS
<b>Revision</b>	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 Lutterstrasse, Bad Lauterberg.

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 29. marts 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Frits Ludvigsen

\_\_\_\_\_  
Niels Jørgen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg*

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg 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 29. marts 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 Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg. 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 1.317 tkr. mod 1.063 tkr. sidste år. Årets resultat anses som 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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.571.810</b>	<b>2.347.867</b>
Af- og nedskrivninger.....		-809.659	-809.659
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.762.151</b>	<b>1.538.208</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	6.628
Andre finansielle omkostninger.....		-445.032	-482.314
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.317.119</b>	<b>1.062.522</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.317.119	1.062.522
<b>I ALT</b> .....		<b>1.317.119</b>	<b>1.062.522</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		28.078.638	28.888.297
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>28.078.638</b>	<b>28.888.297</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.078.638</b>	<b>28.888.297</b>
Andre tilgodehavender.....		11.578	72.753
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.578</b>	<b>72.753</b>
Likvider.....		2.470.830	1.664.206
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.482.408</b>	<b>1.736.959</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.561.046</b>	<b>30.625.256</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		12.991.480	12.991.480
Overført overskud.....		1.593.201	276.082
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.584.681</b>	<b>13.267.562</b>
VR-Bank Mitte eG, oprindelig nom. 3.200.000 EUR.....		14.248.941	15.677.307
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>14.248.941</b>	<b>15.677.307</b>
Kortfristet del af VR-Bank Mitte eG, opr. nom. 3.200.000 EUR...		1.428.375	1.391.061
Anden gæld.....		299.049	275.921
Forudbetalt husleje.....		0	13.405
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.727.424</b>	<b>1.680.387</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.976.365</b>	<b>17.357.694</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.561.046</b>	<b>30.625.256</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>3</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>4</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	12.991.480	276.082	13.267.562
Forslag til resultatdisponering.....		1.317.119	1.317.119
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>12.991.480</b>	<b>1.593.201</b>	<b>14.584.681</b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2022 14.474.261 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 5 kommanditister.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				41.842.838	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>41.842.838</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				12.954.541	
Årets afskrivninger .....				809.659	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>				<b>13.764.200</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>28.078.638</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>2</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
VR-Bank Mitte eG, oprindelig nom. 3.200.000 EUR.....	15.677.316	1.428.375	8.141.821	17.068.368	
	<b>15.677.316</b>	<b>1.428.375</b>	<b>8.141.821</b>	<b>17.068.368</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>3</b>
Til sikkerhed for engagement med VR-Bank Mitte eG er afgivet følgende sikkerheder:					
Pantebrev nom. 4.300.000 EUR i Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg, med bogført værdi pr. 31. december 2022 på 28.079 tkr.					
Transport i huslejeindtægter.					
Pant i tilgodehavender med bogført værdi på 0 kr.					
 Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:					
2. prioritetspantebrev nom. 850.000 EUR samt nom. 200.000 EUR i Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg, med bogført værdi pr. 31. december 2022 på 28.079 tkr.					
Transport i investorindbetalinger.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>4</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	
Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og 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 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, 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.