



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 AM POLDERDEICH, MAGDEBURG**  
**C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2023

---

Kenneth Johansson

## 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 Am Polderdeich, Magdeburg c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 28 29 01 44 Stiftet: 7. december 2004 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Eriksen Michael Banggaard Hansen Jens Henrik Riis Andersen
<b>Komplementar</b>	EJENDOMSELSKABET AM POLDERDEICH MAGDEBURG ApS
<b>Kommanditister</b>	Thomas Jack Riber Martin Eriksen Jens Henrik Riis Andersen Hanban ApS S&P Value Investment II A/S S&P Value Investment Tyskland A/S Birger Møllevang Schou Secondaries III A/S Jens Møldrup Jensen
<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 Am Polderdeich, Magdeburg.

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 6. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Martin Eriksen

\_\_\_\_\_  
Michael Banggaard Hansen

\_\_\_\_\_  
Jens Henrik Riis Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Am Polderdeich, Magdeburg*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Am Polderdeich, Magdeburg 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 6. juni 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 Am Polderdeich 21, Magdeburg. Ejendommen er hovedsageligt udlejet til erhvervsformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2022 et resultat på 924 tkr. mod 801 tkr. i 2021. Selskabets 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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.449.555</b>	<b>1.351.949</b>
Af- og nedskrivninger.....		-308.176	-308.176
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.141.379</b>	<b>1.043.773</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	234
Andre finansielle omkostninger.....		-217.805	-243.204
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>923.574</b>	<b>800.803</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet i året.....		381.550	0
Overført resultat.....		542.024	800.803
<b>I ALT</b> .....		<b>923.574</b>	<b>800.803</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		12.602.223	12.910.399
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>12.602.223</b>	<b>12.910.399</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.602.223</b>	<b>12.910.399</b>
Andre tilgodehavender.....		91.434	13.619
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>91.434</b>	<b>13.619</b>
Likvider.....		721.863	810.265
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>813.297</b>	<b>823.884</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.415.520</b>	<b>13.734.283</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		1.920.370	1.920.370
Overført overskud.....		5.536.262	4.994.239
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.456.632</b>	<b>6.914.609</b>
Tillægslån Volksbank Magdeburg, nom. 100.000 EUR.....		535.959	601.864
Volksbank Magdeburg, oprindeligt 1.400.000 EUR.....		4.235.958	4.826.338
Ringkjøbing Landbobank, oprindeligt 215.000 EUR.....		0	159.215
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>4.771.917</b>	<b>5.587.417</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		815.361	847.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	4.451
Anden gæld.....		366.263	380.150
Periodeafgrænsningsposter.....		5.347	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.186.971</b>	<b>1.232.257</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.958.888</b>	<b>6.819.674</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.415.520</b>	<b>13.734.283</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Komman- ditistind- betalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.920.370	4.994.238	0	6.914.608
Forslag til resultatdisponering.....		542.024	381.550	923.574
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udloddet i året.....			-381.550	-381.550
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>1.920.370</b>	<b>5.536.262</b>	<b>0</b>	<b>7.456.632</b>

Selskabskapitalen pr. 31. december 2022 andrager 7.373.430 kr.  
 Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.  
 Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				17.917.230	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>17.917.230</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				5.006.831	
Årets afskrivninger .....				308.176	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>				<b>5.315.007</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>12.602.223</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	
Tillægslån Volksbank Magdeburg, nom. 100.000 EUR.....	601.724	65.765	0	665.226	
Volksbank Magdeburg, oprindelig 1.400.000 EUR.....	4.826.339	590.381	0	5.397.353	
Ringkjøbing Landbobank, oprindelig 215.000 EUR.....	159.215	159.215	0	372.494	
	<b>5.587.278</b>	<b>815.361</b>	<b>0</b>	<b>6.435.073</b>	
 <b>Eventualposter mv. Eventualforpligtelser Ingen.</b>					 <b>3</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for engagement med Volksbank Magdeburg er afgivet følgende sikkerheder:					
Pantebrev nom. 1.400.000 EUR i Am Polderdeich 21, Magdeburg.					
Transport i huslejeindtægter.					
Bogført værdi af ejendom udgør 12.602 tkr. pr. 31. december 2022.					
Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:					
Pantebrev nom. 831.000 EUR i Am Polderdeich 21, Magdeburg.					
Transport i investorindbetalinger, huslejeindtægter samt sikkerhed i indestående på lejerkonto med indestående på 377 tkr.					
Bogført værdi af ejendom udgør 12.602 tkr. pr. 31. december 2022.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				3	3
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Am Polderdeich, Magdeburg 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 forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.

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