

# K/S Vejle, Frederikshavn

C/O Thomas Junker Guldborg  
Frederiksberg Alle 60, A, 1.  
1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 28664303

## Årsrapport for 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Vejle, Frederikshavn

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for K/S Vejle, Frederikshavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den

### Bestyrelse

Lars Stanley Jensen  
Formand

Rune Bech Kjældgaard  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kommanditisterne i K/S Vejle, Frederikshavn

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejle, Frederikshavn for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, 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. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 selskabet 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.

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

**EY**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

K/S Vejle, Frederikshavn

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Vejle, Frederikshavn C/O Thomas Junker Guldborg Frederiksberg Alle 60, A, 1. 1820 Frederiksberg C
CVR-nr.	28664303
Stiftelsesdato	05-07-2006
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Bestyrelse</b>	Lars Stanley Jensen Rune Bech Kjældgaard
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 2.283.952, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 62.592.882, og en egenkapital på kr. 17.696.927.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Vejle, Frederikshavn for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendomme.

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendommene værdianstætes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årige cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v.

Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommenes aktuelle stand m.v.

#### Tilgodehavender

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

#### Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		3.915.694	3.697.051
Driftsomkostninger		-408.275	-418.163
Andre eksterne omkostninger		-44.830	-54.140
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.462.589</b>	<b>3.224.748</b>
Værdireguleringer	1	370.145	-855.971
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.832.734</b>	<b>2.368.777</b>
Finansielle omkostninger		-1.548.782	-1.119.806
<b>Årets resultat</b>		<b>2.283.952</b>	<b>1.248.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.283.952	1.248.971
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.283.952</b>	<b>1.248.971</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	62.582.882	62.212.737
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>62.582.882</b>	<b>62.212.737</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>62.582.882</b>	<b>62.212.737</b>
Tilgodehavende investorindskud		10.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.000</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>62.592.882</b>	<b>62.212.737</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Opkrævet del af kommanditkapitalen (Tegnet kommanditkapital i alt 28.000.000 kr.)		23.850.000	22.650.000
Overført resultat		-6.153.073	-8.437.025
<b>Egenkapital</b>		<b>17.696.927</b>	<b>14.212.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	30.554.190	32.982.460
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.554.190</b>	<b>32.982.460</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.428.269	2.417.196
Gæld til banker		10.439.224	11.671.158
Anden gæld		1.474.272	928.948
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.341.765</b>	<b>15.017.302</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.895.955</b>	<b>47.999.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>62.592.882</b>	<b>62.212.737</b>
Andre forpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser	4		
Personaleforhold	5		
Nærtstående parter	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	22.650.000	-8.437.025	14.212.975
Årets resultat		2.283.952	2.283.952
Årets kontante indskud	1.200.000		1.200.000
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>23.850.000</b>	<b>-6.153.073</b>	<b>17.696.927</b>

**Noter**

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	77.076.351	77.076.351
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>77.076.351</b>	<b>77.076.351</b>
Årets opskrivninger	370.145	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>370.145</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-14.863.614	-16.962.673
Årets nedskrivninger	0	-855.971
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	2.955.030
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-14.863.614</b>	<b>-14.863.614</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.582.882</b>	<b>62.212.737</b>

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model. Beregningen er baseret på indeksreguleret leje 2024, og drift/-vedligeholdelsesomkostninger i henhold til seneste budget.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætning ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2% p.a. og et afkast på 7,5%, Vejle og et afkast på 7,5%, Frederikshavn. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter. Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger.

**2. Gæld til realkreditinstitutter**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.554.190	2.428.269	21.191.279
	<b>30.554.190</b>	<b>2.428.269</b>	<b>21.191.279</b>

**3. Andre forpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Aktiver til bogført værdi på t.kr. 61.783 samt ikke-indbetalt andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**5. Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## Noter

2023

2022

### 6. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Vejle, Frederikshavn har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Vejle, Frederikshavn har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Vejle, Frederikshavn 2007 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rune Bech Kjældgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Vejle, Frederikshavn

Serienummer: 2b5d07cc-a2cd-43ad-84ee-ff9855b75c57

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-04-10 06:32:20 UTC



## Lars Stanley Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Vejle, Frederikshavn

Serienummer: cd7a7b7e-bfae-44d1-92ee-ec8546d0b8fb

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-10 16:09:49 UTC



## Henrik Reedt Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-10 16:55:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 17C0W-6EB7A-FFLDC-K0ZKQ-HNFHP-Q0ND6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**