

## **K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg**

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV

CVR-nr. 29148163

### **Årsrapport for 2023**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-04-2024

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg**

## **Ledelsespåtegning**

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

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.

Odense, den 16-04-2024

### **Direktion**

Peter Fruergaard Hansen  
Direktør

Lars Kristensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg 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". 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 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.
- \* 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

Kolding, den 16-04-2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	29148163
Stiftelsesdato	20-10-2005
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Peter Fruergaard Hansen, Direktør Lars Kristensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 177 tkr. mod 424 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Oprævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten.

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af 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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning	1	1.185.011	1.427.808
Andre eksterne omkostninger	2	-404.057	-423.617
<b>Bruttoresultat</b>		<b>780.954</b>	<b>1.004.191</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-338.702	-338.702
<b>Driftsresultat</b>		<b>442.252</b>	<b>665.489</b>
Andre finansielle indtægter	3	528	0
Andre finansielle omkostninger	4	-265.396	-241.648
<b>Resultat før skat</b>		<b>177.384</b>	<b>423.841</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>177.384</b>	<b>423.841</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		177.384	423.841
<b>Resultatdisponering</b>		<b>177.384</b>	<b>423.841</b>

K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg

**Balance 31. december 31.12.2023**

	Note	31.12.2023 kr.	31.12.2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	13.058.817	13.397.519
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.058.817</b>	<b>13.397.519</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.058.817</b>	<b>13.397.519</b>
Andre tilgodehavender	6	22.186	28.070
Periodeafgrænsningsposter		425	18.162
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.611</b>	<b>46.232</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>231.238</b>	<b>244.732</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>253.849</b>	<b>290.964</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.312.666</b>	<b>13.688.483</b>

## Balance 31. december 31.12.2023

	Note	31.12.2023 kr.	31.12.2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.834.850	4.834.850
Overført resultat		2.709.505	2.532.121
<b>Egenkapital</b>		<b>7.544.355</b>	<b>7.366.971</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.357.972	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.357.972</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		113.299	5.945.268
Anden gæld	8	297.040	376.244
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>410.339</b>	<b>6.321.512</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.768.311</b>	<b>6.321.512</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.312.666</b>	<b>13.688.483</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Kommanditit- indbetalinger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	4.834.850	2.532.121	7.366.971
Årets resultat	0	177.384	177.384
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>4.834.850</b>	<b>2.709.505</b>	<b>7.544.355</b>

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 115.836 kr. og andrager pr. 31. december 2023 7.597.507 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 114.700 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	1.185.011	1.427.808
	<b>1.185.011</b>	<b>1.427.808</b>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	268.494	161.827
Administrationsomkostninger	135.563	261.790
	<b>404.057</b>	<b>423.617</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Realiseret kursgevinst	527	0
Renteindtægter	1	0
	<b>528</b>	<b>0</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Låneomkostninger	11.625	0
Mainzer Volksbank, opr. nom. 1.500.000 EUR	232.380	232.784
Sparekassen Danmark	0	244
Ejendomselskabet Hindemithstrasse Mainz/Lerchenberg ApS	8.280	8.164
Realiserede valutakurstab	13.111	456
	<b>265.396</b>	<b>241.648</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	18.816.751	18.816.751
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.816.751</b>	<b>18.816.751</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.419.232	-5.080.530
Årets afskrivninger	-338.702	-338.702
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-5.757.934</b>	<b>-5.419.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.058.817</b>	<b>13.397.519</b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Tilgodehavende hos lejere	0	0
Andre tilgodehavender	0	0
Moms, Danmark	15.736	27.242
Tilgodehavender hos investorer	6.450	828
	<b>22.186</b>	<b>28.070</b>

## Noter

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
Mainzer Volksbank, opr. nom. 1.500.000 EUR	113.299	510.048	4.847.924
	<u>113.299</u>	<u>510.048</u>	<u>4.847.924</u>
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>

### 8. Anden gæld

Ejendomsselskabet Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg	171.709	168.998
Anden gæld	119.042	175.582
Moms	6.289	31.664
	<u>297.040</u>	<u>376.244</u>

### 9. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Mainzer Volksbank er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 1.750.000 EUR i Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.059 tkr.

Transport i huslejeindtægter.

Pant i indestående 230 tkr. på konto i Mainzer Volksbank.

### 11. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
-----------------------------------	----------	----------

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.