



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 HINDEMITHSTRASSE, MAINZ/LERCHENBERG
C/O KS ADMINISTRATION A/S, HVIDKÆRVEJ 23 A, 5250 ODENSE SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022
17. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. april 2023

Steen Jæger

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23 A 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 29 14 81 63 Stiftet: 20. oktober 2005 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Lars Kristensen Peter Fruergaard Hansen
Komplementar	EJENDOMSELSKABET HINDEMITHSTRASSE, MAINZ/LERCHENBERG ApS
Kommanditister	Steen Krogh Peter Fruergaard Hansen Tom Albæk Hansen Lars Kristensen Leif Blåsvær Hans Peter Mørk Hansen Anders Bernt Hytteballe Andersen Karl Aage Møller Jensen Bent Nielsen
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 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. 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 3. april 2023

Daglig ledelse:

Lars Kristensen

Peter Fruergaard Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg 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 3. april 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 Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg. 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 424 tkr. mod 467 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets lån hos Mainzer Volksbank udløber 30. juni 2023. Selskabet har fået tilbud fra Mainzer Volksbank om forlængelse af lånet efter udløb, men endelig låneaftale er endnu ikke indgået, idet betingelser vedrørende renter og løbetid skal vedtages i ejerkredsen.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		1.004.191	1.072.554
Af- og nedskrivninger.....		-338.702	-338.702
DRIFTSRESULTAT		665.489	733.852
Andre finansielle indtægter.....		0	2.493
Andre finansielle omkostninger.....		-241.648	-268.996
ÅRETS RESULTAT		423.841	467.349
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet i året.....		0	80.000
Overført resultat.....		423.841	387.349
I ALT		423.841	467.349

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		13.397.519	13.736.221
Materielle anlægsaktiver.....	1	13.397.519	13.736.221
ANLÆGSAKTIVER.....		13.397.519	13.736.221
Andre tilgodehavender.....		28.070	8.831
Periodeafgrænsningsposter.....		18.162	0
Tilgodehavender.....		46.232	8.831
Likvider.....		244.732	264.775
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		290.964	273.606
AKTIVER.....		13.688.483	14.009.827
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		4.834.850	4.834.850
Overført overskud.....		2.532.121	2.108.280
EGENKAPITAL.....		7.366.971	6.943.130
Mainzer Volksbank, opr. nom. 1.500.000 EUR.....		0	5.945.268
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	0	5.945.268
Kortfristet del af Mainzer Volksbank.....		5.945.268	737.121
Anden gæld.....		376.244	384.308
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.321.512	1.121.429
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.321.512	7.066.697
PASSIVER.....		13.688.483	14.009.827
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	4.834.850	2.108.280	6.943.130
Forslag til resultatdisponering.....		423.841	423.841
Egenkapital 31. december 2022.....	4.834.850	2.532.121	7.366.971

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 423.841 kr. og andrager pr. 31. december 2022 7.481.671 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 114.700 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				18.816.751	
Kostpris 31. december 2022.....				18.816.751	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				5.080.530	
Årets afskrivninger				338.702	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....				5.419.232	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				13.397.519	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Mainzer Volksbank, opr. nom. 1.500.000 EUR.....	5.945.268	5.945.268	0	6.682.389	
	5.945.268	5.945.268	0	6.682.389	
<p>Lånet hos Mainzer Volksbank udløber 30. juni 2023. Selskabet har fået tilbud fra Mainzer Volksbank om forlængelse af lånet efter udløb, men endelig låneaftale er endnu ikke indgået, idet betingelser vedrørende renter og løbetid skal vedtages i ejerkredsen.</p>					
Eventualposter mv.					3
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
<p>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 2022 udgør 13.398 tkr. Transport i huslejeindtægter. Pant i indestående 229 tkr. på konto i Mainzer Volksbank.</p>					
			2022	2021	
Medarbejderforhold					5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	
<p>Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hindemithstrasse, Mainz/Lerchenberg 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, 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 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 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.

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