



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 HEIDESTRASSE, VELBERT
C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 28. maj 2024

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	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

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S Heidestrasse, Velbert c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 29 14 82 01 Stiftet: 20. oktober 2005 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Krogh Hans Arne Lyhr Knud Wæde Hansen
Kommanditister	Harry Werner Rome Fjellvang Steen Krogh Jens Henrik Riis Andersen JEN-LUD INVEST A/S Carsten Sode West TVL Invest ApS Martin Michael Kristensen Knud Wæde Hansen Hans Arne Lyhr
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Advokat	Christiane Feist

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Heidestrasse, Velbert.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2024

Direktion:

Steen Krogh

Hans Arne Lyhr

Knud Wæde Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Heidestrasse, Velbert

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Heidestrasse, Velbert for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af kildeskatteloven vedrørende A-skat

Selskabet har i strid med kildeskattelovens bestemmelser fejlagtigt udbetalt og angivet bestyrelshonorar som B-indkomst. I henhold til kildeskatteloven skal bestyrelshonorar beskattes og indberettes som A-indkomst. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Odense, den 28. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret, dog har selskabet afhændet sin ejendom maj 2023. Tabet ved salget udgør 1.030 tkr., som er indregnet under andre driftsomkostninger.

Selskabet har realiseret et underskud på 2.548 tkr. mod 8.636 tkr. sidste år. Årets resultat er særligt påvirket af tabet ved salget af af ejendommen med 1.030 tkr. Årets resultat anses for utilfredsstillende, men som forventet.

Selskabet forventes afviklet solvent det kommende år. Den solvente afvikling vurderes ikke at have nogen indflydelse på indregning og måling af selskabets aktiver og passiver.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		524.239	2.485.853
Personaleomkostninger.....	1	-350.000	0
Af- og nedskrivninger.....		-268.421	-9.427.239
Andre driftsomkostninger.....	2	-1.030.482	0
DRIFTSRESULTAT		-1.124.664	-6.941.386
Andre finansielle omkostninger.....		-1.423.767	-1.694.888
ÅRETS RESULTAT		-2.548.431	-8.636.274
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.548.431	-8.636.274
I ALT		-2.548.431	-8.636.274

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		0	55.848.116
Materielle anlægsaktiver.....	3	0	55.848.116
ANLÆGSAKTIVER.....		0	55.848.116
Tilgodehavende hos lejere.....		0	39.617
Andre tilgodehavender.....		2.406.550	90.324
Periodeafgrænsningsposter.....		20.219	141.742
Tilgodehavender.....		2.426.769	271.683
Likvider.....		631.148	105.714
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.057.917	377.397
AKTIVER.....		3.057.917	56.225.513
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		20.994.348	20.094.348
Overført overskud.....		-18.855.957	-16.307.526
EGENKAPITAL.....		2.138.391	3.786.822
Gæld til kreditinstitutter.....		0	9.051.048
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	9.051.048
Gæld til pengeinstitutter.....		0	40.532.405
Anden gæld.....		919.526	2.855.238
Kortfristede gældsforpligtelser.....		919.526	43.387.643
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		919.526	52.438.691
PASSIVER.....		3.057.917	56.225.513
Eventualposter mv.....	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	20.094.348	-16.307.526	3.786.822
Forslag til resultatdisponering.....		-2.548.431	-2.548.431
Transaktioner med ejere			
Indbetalt i året.....	900.000		900.000
Egenkapital 31. december 2023.....	20.994.348	-18.855.957	2.138.391

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2023 20.994.348 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3		
Løn og gager.....	350.000	0		
	350.000	0		
 Særlige poster			 2	
Selskabet har i regnskabsåret afhændet sin ejendom. I denne forbindelse har selskabet realiseret et regnskabsmæssig tab på 1.030 tkr. før skat.				
 Materielle anlægsaktiver			 3	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		81.407.415		
Tilgang.....		2.100.460		
Afgang.....		-83.507.875		
Kostpris 31. december 2023.....		0		
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		25.559.300		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-17.243.170		
Tilbageførsel af nedskrivninger.....		-8.584.551		
Årets afskrivninger		268.421		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		0		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		0		
 Langfristede gældsforpligtelser			 4	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Volksbank Rhein-Ruhr, nom. 5.000.000 EUR.	0	0	0	37.006.871
Gæld til kreditinstitutter.....	0	0	0	9.051.048
	0	0	0	46.057.919
 Eventualposter mv.				 5
Eventualforpligtelser				
Ingen.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Heidestrasse, Velbert for 2023 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til kommanditselskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til kommanditselskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 af årets resultat

Da kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af kommanditselskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

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 salgskomkostninger 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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der normalt 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.