



K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

c/o Peter Olsen, Blomsterhaven 55, 4300 Holbæk

CVR-nr. 30 60 44 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2023.

Peter Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen den 25. april 2023 beslutning om, at årsregnskabet for 2023 og frem over ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. april 2023

Administrator

Peter Olsen

Bestyrelse

Rene Klein

Steen Frode Jensen

Peter Henriksen

Jens Wulff Johansen

Peter Olsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 revisoreres 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 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 virksomheden, 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 virksomheden 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25. april 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg
c/o Peter Olsen
Blomsterhaven 55
4300 Holbæk

E-mail: peter@pohome.dk

CVR-nr.: 30 60 44 74

Stiftet: 14. maj 2007

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rene Klein
Steen Frode Jensen
Peter Henriksen
Jens Wulff Johansen
Peter Olsen

Komplementar

Komplementaranpartsselskabet Grundtvigs Allé, Sønderborg

Administrator

Peter Olsen

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje erhvervsjendommen Grundtvigs Alle 188, 6400 Sønderborg. Ejendommen er en butik, der er udlejet til Silvan.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.190 t.kr. mod 2.114 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 330 t.kr. mod 1.810 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat af ejendommens drift som forventet, men efter værdireguleingen af investeringsejendommen anses årets resultat samlet set som mindre tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	2.190.497	2.113.562
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.400.000	100.000
Resultat af primær drift	790.497	2.213.562
Øvrige finansielle omkostninger	-460.547	-403.439
Årets resultat	329.950	1.810.123
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	329.950	1.810.123
Disponeret i alt	329.950	1.810.123



Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	32.500.000	33.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	32.500.000	33.900.000
	Anlægsaktiver i alt	32.500.000	33.900.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.012	296.070
	Periodeafgrænsningsposter	36.187	31.941
	Tilgodehavender i alt	40.199	328.011
	Likvide beholdninger	204.756	0
	Omsætningsaktiver i alt	244.955	328.011
	Aktiver i alt	32.744.955	34.228.011



Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	7.307.051	7.320.571
5 Overført resultat	4.960.478	4.630.528
Egenkapital i alt	12.267.529	11.951.099
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	18.728.857	19.908.849
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.728.857	19.908.849
Kortfristet del af langfristet gæld	1.259.548	1.347.477
Gæld til pengeinstitutter	0	244.215
Anden gæld	489.021	776.371
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.748.569	2.368.063
Gældsforpligtelser i alt	20.477.426	22.276.912
Passiver i alt	32.744.955	34.228.011
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2022 kr.	2021 kr.		
1. Værdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.400.000	100.000		
	-1.400.000	100.000		
2. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0		
3. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2022	39.052.262	39.052.262		
Kostpris 31. december 2022	39.052.262	39.052.262		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-5.152.262	-5.252.262		
Årets regulering til dagsværdi	-1.400.000	100.000		
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-6.552.262	-5.152.262		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	32.500.000	33.900.000		
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table><tr><td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td><td style="text-align: right;">7,25%</td></tr></table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,25%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,25%			
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2022	7.320.571	7.093.691		
Årets indskud/hævninger	-13.520	226.880		
	7.307.051	7.320.571		



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	4.630.528	2.820.405
Årets overførte overskud eller underskud	<u>329.950</u>	<u>1.810.123</u>
	<u>4.960.478</u>	<u>4.630.528</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.988.405	21.256.326
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.259.548</u>	<u>-1.347.477</u>
	<u>18.728.857</u>	<u>19.908.849</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.727.476</u>	<u>14.517.453</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.988 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.500 t.kr.		
Herudover har selskabet givet transport i kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse for mellemværende med pengeinstitut.		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Peter Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Olsen
Administrator
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 11:33:07
Underskrevet med MitID



Rene Klein
Bestyrelsesmedlem
IP-adresse: 57.86.72.50, 165.225.194.136:40913
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 14:34:49
Underskrevet med esignatur EasySign



Steen Frode Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steen Frode Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 60c6b8b2-0949-450a-9f14-3e50a3af00aa
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 17:07:55
Underskrevet med MitID



Peter Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Henriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 132cbc21-811f-4f9e-a882-6a25c8e3961e
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2023 kl.: 11:06:27
Underskrevet med MitID



Jens Wulff Johansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jens Wulff Johansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9208-2002-2-305788412899
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 12:11:21
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 11:36:19
Underskrevet med MitID



Iver Haugsted

Navnet returneret af dansk NemID var:
Iver Haugsted
Revisor
På vegne af CHRISTENSEN KJÆRULFF, STATSAUTORI...
ID: 1127991245060
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 14:45:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Olsen
Dirigent
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 16:21:22
Underskrevet med MitID

