



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF  
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

c/o Peter Olsen, Blomsterhaven 55, 4300 Holbæk

CVR-nr. 30 60 44 74

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2024.

---

Peter Olsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16. maj 2024

### **Administrator**

Peter Olsen

### **Bestyrelse**

Rene Klein

Steen Frode Jensen

Peter Henriksen

Jens Wulff Johansen

Peter Olsen



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. maj 2024

### **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

### Revisor

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 2.113 t.kr. mod 2.190 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 651 t.kr. mod 330 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat af ejendommens drift som forventet, men efter værdireguleringen af investeringsejendommen anses årets resultat samlet set som mindre tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.112.760</b>	<b>2.190.497</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	-1.400.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.112.760</b>	<b>790.497</b>
Andre finansielle indtægter	1.872	0
Øvrige finansielle omkostninger	-463.136	-460.547
<b>Årets resultat</b>	<b>651.496</b>	<b>329.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	651.496	329.950
<b>Disponeret i alt</b>	<b>651.496</b>	<b>329.950</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	31.500.000	32.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.500.000</u></b>	<b><u>32.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	4.012	4.012
	Periodeafgrænsningsposter	<u>38.616</u>	<u>36.187</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>42.628</u>	<u>40.199</u>
	Likvide beholdninger	<u>583.806</u>	<u>204.756</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>626.434</u></b>	<b><u>244.955</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.126.434</u></b>	<b><u>32.744.955</u></b>





## Balance 31. december

---

	2023	2022
Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	7.292.451	7.307.051
3 Overført resultat	5.611.974	4.960.478
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.904.425</b>	<b>12.267.529</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	17.459.238	18.728.857
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.459.238	18.728.857
Kortfristet del af langfristet gæld	1.269.620	1.259.548
Anden gæld	493.151	489.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.762.771	1.748.569
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.222.009</b>	<b>20.477.426</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.126.434</b>	<b>32.744.955</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	39.052.262	39.052.262
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>39.052.262</b>	<b>39.052.262</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-6.552.262	-5.152.262
Årets regulering til dagsværdi	-1.000.000	-1.400.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>-7.552.262</b>	<b>-6.552.262</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>31.500.000</b>	<b>32.500.000</b>

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.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom i Sønderborg. Ejendommen er udlejet til Silvan

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,75	7,25
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	881	875



## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 31,5 mio. kr, svarende til 100 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	7.307.051	7.320.571
Årets indskud/hævninger	-14.600	-13.520
	<u>7.292.451</u>	<u>7.307.051</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	4.960.478	4.630.528
Årets overførte overskud eller underskud	651.496	329.950
	<u>5.611.974</u>	<u>4.960.478</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.728.858	19.988.405
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.269.620	-1.259.548
	<u>17.459.238</u>	<u>18.728.857</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.573.265</u>	<u>13.727.476</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.729 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 31.500 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

## Rene Klein

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rene Klein  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 0a1c9872-cd32-4664-9fec-0ddd54049708  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 09:14:50  
Underskrevet med MitID



## Steen Frode Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Steen Frode Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 60c6b8b2-0949-450a-9f14-3e50a3af00aa  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 16:06:53  
Underskrevet med MitID



## Peter Henriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Henriksen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 132cbc21-811f-4f9e-a882-6a25c8e3961e  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 10:51:19  
Underskrevet med MitID



## Jens Wulff Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Wulff Johansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 29d750f7-93d5-48e5-8a26-f01a9d271b08  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 12:08:47  
Underskrevet med MitID



## Peter Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Olsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 00:05:24  
Underskrevet med MitID



## Peter Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Olsen  
Administrator  
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 00:05:24  
Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Iver Haugsted  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff  
ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 09:28:14  
Underskrevet med MitID



## Peter Olsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Olsen  
Dirigent  
ID: bdf4e758-eb70-43de-a49b-fb12bff9664b  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 12:07:05  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).