



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 BEETHOVENSTRASSE, METTMANN

C/O KS ADMINISTRATION A/S, HVIDKÆRVEJ 23A, HVIDKÆRVEJ 23 A, 5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

15. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. maj 2024

Steen Jæger

CVR-NR. 31 62 22 71

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 Beethovenstrasse, Mettmann c/o KS Administration A/S, Hvidkærvej 23A Hvidkærvej 23 A 5250 Odense SV CVR-nr.: 31 62 22 71 Stiftet: 7. august 2008 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Ole Barnholdt Verner Mathiesen Lars Kristensen
Komplementar	EJENDOMSELSKABET BEETHOVENSTRASSE, METTMANN ApS
Kommanditister	Torben Kühl Tonni Otto Nielsen Lars Kristensen Peter Pape Ole Barnholdt Verner Mathiesen Michelle Bartels Vesselholt Carsten Brøndum S&P Ejendomsinvest II A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 2023 samt af resultatet af selskabets 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 17. april 2024

Direktion:

Ole Barnholdt

Verner Mathiesen

Lars Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Beethovenstrasse, Mettmann

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Beethovenstrasse, Mettmann 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets 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 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 17. april 2024

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 Blumenstrasse 27, Mettmann. 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 resultat på 744 tkr. mod 673 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.380.684	1.256.667
Af- og nedskrivninger.....		-353.675	-353.675
DRIFTSRESULTAT		1.027.009	902.992
Andre finansielle omkostninger.....		-283.240	-230.361
ÅRETS RESULTAT		743.769	672.631
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		200.000	0
Overført resultat.....		543.769	672.631
I ALT		743.769	672.631

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		14.343.982	14.697.657
Materielle anlægsaktiver.....	1	14.343.982	14.697.657
ANLÆGSAKTIVER.....		14.343.982	14.697.657
Tilgodehavende hos lejere.....		4.371	4.362
Andre tilgodehavender.....		16.226	11.503
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.509
Tilgodehavender.....		20.597	18.374
Likvider.....		18.192	251.942
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.789	270.316
AKTIVER.....		14.382.771	14.967.973
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		2.996.450	2.996.450
Overført overskud.....		2.234.867	1.691.098
EGENKAPITAL.....		5.231.317	4.687.548
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.950.000 EUR.....		0	7.199.727
Sparekassen Danmark, opr. nom. 3.000.000 DKK.....		1.447.358	1.883.424
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	1.447.358	9.083.151
Kortfristet del af Stadt-Sparkasse Langenfeld.....		7.215.702	721.972
Gæld til pengeinstitutter.....		200.000	200.000
Anden gæld.....		288.394	275.302
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.704.096	1.197.274
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.151.454	10.280.425
PASSIVER.....		14.382.771	14.967.973
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditist ndbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	2.996.450	1.691.098	0	4.687.548
Forslag til resultatdisponering.....		543.769	200.000	743.769
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2023.....	2.996.450	2.234.867	0	5.231.317

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 543.769 kr. og andrager pr. 31. december 2023 5.353.409 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 122.092 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....				19.648.614	
Kostpris 31. december 2023.....				19.648.614	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....				4.950.957	
Årets afskrivninger				353.675	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....				5.304.632	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				14.343.982	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.950.000 EUR.....	7.215.702	7.215.702	0	7.921.699	
Sparekassen Danmark, opr. nom. 3.000.000 DKK.....	1.647.358	200.000	700.000	2.083.424	
	8.863.060	7.415.702	700.000	10.005.123	
Selskabets lån hos Stadt-Sparkasse Langenfeld er blevet refinansieret 1. februar 2024. Låneprovenuene overstiger restgælden ultimo 2023.					
Eventualposter mv.					3
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for engagement med Stadt-Sparkasse Langenfeld er der afgivet følgende sikkerheder:					
1. prioritetspantebrev nom. 2.150.000 EUR i Blumenstrasse 27, Mettmann, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.344 tkr. Primær transport i huslejeindbetalinger.					
Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er der afgivet følgende sikkerheder:					
2. prioritetspantebrev nom. 735.000 EUR i Blumenstrasse 27, Mettmann, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.6344 tkr. Primær transport i investorindbetalinger.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			3	3	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke har modtaget vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Beethovenstrasse, Mettmann 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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 af årets resultat

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	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.

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