



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KRÜGERSPARKEN

C/O PETER FLØE NIELSEN, MOSEGÅRDSVEJ 35A, 7000 FREDERICIA

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

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

Peter Fløe Nielsen

CVR-NR. 32 87 81 21

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..... | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-15 |

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------------|---|
| Kommanditselskabet | K/S KRÜGERSPARKEN c/o Peter Fløe Nielsen, Mosegårdsvej 35A 7000 Fredericia |
| | CVR-nr.: 32 87 81 21 Stiftet: 24. marts 2010 Kommune: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Peter Fløe Nielsen |
| Komplementar | FLØE BOLIG ApS |
| Kommanditister | Peter Fløe Nielsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart |
| Pengeinstitut | Jyske Bank |

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 28. juni 2024

Direktion:

Peter Fløe Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af K/S KRÜGERSPARKEN

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S KRÜGERSPARKEN 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.

Middelfart, den 28. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42789

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme der indregnes og måles til dagsværdi. I denne forbindelse vil der altid være knyttet en vis usikkerhed til værdiansættelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi er retvisende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 3.027.843 | 2.888.527 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.758.000 | 2.706.250 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4.785.843 | 5.594.777 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 3.647 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -1.786.226 | -406.410 |
| ÅRETS RESULTAT | | 3.003.264 | 5.188.367 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 3.003.264 | 5.188.367 |
| I ALT | | 3.003.264 | 5.188.367 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 91.958.000 | 90.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 91.958.000 | 90.200.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 91.958.000 | 90.200.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 62.276 | 32.646 |
| Tilgodehavender..... | | 62.276 | 32.646 |
| Likvide beholdninger..... | | 969.280 | 1.272.175 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.031.556 | 1.304.821 |
| AKTIVER..... | | 92.989.556 | 91.504.821 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger..... | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat..... | | 44.188.339 | 42.385.075 |
| EGENKAPITAL..... | | 46.188.339 | 44.385.075 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 44.714.264 | 44.931.336 |
| Deposita..... | | 1.823.714 | 1.884.870 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 46.537.978 | 46.816.206 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 245.765 | 288.990 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 17.474 | 14.550 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 263.239 | 303.540 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 46.801.217 | 47.119.746 |
| PASSIVER..... | | 92.989.556 | 91.504.821 |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Kommandi- tistindbeta- linger | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 2.000.000 | 42.385.075 | 44.385.075 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 3.003.264 | 3.003.264 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Udlodning..... | | -1.200.000 | -1.200.000 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 2.000.000 | 44.188.339 | 46.188.339 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|--|-------------|-------------|------|
| Personaleomkostninger | | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 0 | 1 |

Selskabet har ikke ansatte.

| | Investeringseje domme | 2 |
|---|--------------------------|---|
| Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | 58.345.759 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | 58.345.759 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023..... | 31.854.241 | |
| Årets værdireguleringer..... | 1.758.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | 33.612.241 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | 91.958.000 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| kr. | |
| Dagsværdi 31. december 2023..... | 91.958.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 1.758.000 |

Investeringsejendommene består af 25 udlejningsejendomme i Sandal, Fredericia, som blev anskaffet i 2016. Investeringsejendommens dagværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fortsat afkastningskrav.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. dec. 2023 er afkastkravet opgjort til 3,3%.

Selskabet ejer lejligheder til beboelse med en primær beliggenhed i Fredericia. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,3%, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,3% vurderes ligeledes til, at svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med denne beliggenhed. Nettoleje pr. m2 udgør kr. 783.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 91.958.000 kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 11.859.553 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 16.095.708 kr.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 3 |
| kr. | 31/12 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2022 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 44.960.029 | 245.765 | 42.537.998 | 45.220.326 | |
| Deposita..... | 1.823.714 | 0 | 1.823.714 | 1.884.870 | |
| | 46.783.743 | 245.765 | 44.361.712 | 47.105.196 | |

Eventualposter mv. **4**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 45.158, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 91.958.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for t.kr 30.000 i hver af ovenstående ejerlejligheder. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningens eventuelle krav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S KRÜGERSPARKEN 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.