

---

# ***K/S Banegårdspladsen 10, Næstved***

c/o Niels K. Thygesen, Gyvelbakken 7, 3460  
Birkerød

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 33 49 36 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/6 2023

Kasper Thygesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19. juni 2023

## Direktion

Komplementarselskabet  
Banegårdspladsen 10, Næstved  
ApS

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Banegårdspladsen 10, Næstved

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hillerød, den 19. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Banegårdspladsen 10, Næstved  
c/o Niels K. Thygesen  
Gyvelbakken 7  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 33 49 36 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 12. januar 2011  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

### Komplementar

Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS  
c/o Niels K. Thygesen  
Gyvelbakken 7  
3460 Birkerød

### Direktion i komplementarselskabet

Kasper Damsgaard Thygesen

### Direktion

Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>229.837</b>	<b>332.746</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-500.000	-300.000
<b>Bruttotab</b>		<b>-270.163</b>	<b>32.746</b>
Finansielle omkostninger	3	-154.219	-154.080
<b>Resultat før skat</b>		<b>-424.382</b>	<b>-121.334</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-424.382</b>	<b>-121.334</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-424.382	-121.334
		<b>-424.382</b>	<b>-121.334</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme	4	6.500.000	7.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.500.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.500.000</b>	<b>7.000.000</b>
Andre tilgodehavender		17.529	102.421
Periodeafgrænsningsposter		98.425	102.513
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.954</b>	<b>204.934</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>100.600</b>	<b>214.193</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>216.554</b>	<b>419.127</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.716.554</b>	<b>7.419.127</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kommanditkapital		1.000	1.000
Ikke indbetalt kommanditkapital		-1.000	-1.000
Overført resultat		475.136	899.518
<b>Egenkapital</b>		<b>475.136</b>	<b>899.518</b>
Anden gæld		6.106.486	6.063.222
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.106.486</b>	<b>6.063.222</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.339	39.655
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.994	57.316
Anden gæld	5	11.543	280.000
Periodeafgrænsningsposter		51.056	79.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>134.932</b>	<b>456.387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.241.418</b>	<b>6.519.609</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.716.554</b>	<b>7.419.127</b>
Going concern	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- kapital DKK	Ikke indbetalt kommandit- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-1.000	899.518	899.518
Årets resultat	0	0	-424.382	-424.382
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>475.136</b>	<b>475.136</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabets ejendom er en udlejningsejendom med 3 individuelle lejemål, som henvender sig til Fast Food og Take Away restauranter. 2 af lejemålene er udlejet, og ledelsen er i dialog med en mulig lejer til det sidste lejemål.

## 2 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt herved beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn

## 3 Finansielle omkostninger

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.678	2.613
Andre finansielle omkostninger	<u>151.541</u>	<u>151.467</u>
	<u><b>154.219</b></u>	<u><b>154.080</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	8.542.810
Kostpris 31. december	8.542.810
Værdireguleringer 1. januar	-1.542.810
Årets værdireguleringer	-500.000
Værdireguleringer 31. december	-2.042.810
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.500.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.500.000	7.000.000
Tomgangsleje i % af lejeindtægterne	37%	29,3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	21%	9,5%
Diskonteringsrente	8%	7%

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	6.106.486	6.063.222
Langfristet del	6.106.486	6.063.222
Øvrig kortfristet gæld	11.543	280.000
	<u><b>6.118.029</b></u>	<u><b>6.343.222</b></u>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for långivere:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.800, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.500.000	7.000.000
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold og øvrig administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medregner resultatet af kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser i forhold til kommanditistens ejerandel.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for ejendommen opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.