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

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 33 49 36 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 17. juni 2022

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 2021 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 17. juni 2022

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: 11. 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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		332.746	243.546
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-300.000	0
Bruttofortjeneste		32.746	243.546
Finansielle omkostninger	3	-154.080	-156.657
Resultat før skat		-121.334	86.889
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-121.334	86.889

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-121.334	86.889
		-121.334	86.889

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	4	7.000.000	7.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		7.000.000	7.300.000
Anlægsaktiver		7.000.000	7.300.000
Andre tilgodehavender		102.421	20.010
Periodeafgrænsningsposter		102.513	13.893
Tilgodehavender		204.934	33.903
Likvide beholdninger		214.193	80.037
Omsætningsaktiver		419.127	113.940
Aktiver		7.419.127	7.413.940

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditkapital		1.000	1.000
Ikke indbetalt kommanditkapital		-1.000	-1.000
Overført resultat		899.518	1.020.852
Egenkapital		899.518	1.020.852
Anden gæld		6.063.222	6.063.222
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.063.222	6.063.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.655	25.095
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.316	55.703
Anden gæld	5	280.000	249.068
Periodeafgrænsningsposter		79.416	0
Kortfristede gældsforpligtelser		456.387	329.866
Gældsforpligtelser		6.519.609	6.393.088
Passiver		7.419.127	7.413.940
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	1.020.852	1.020.852
Årets resultat	0	0	-121.334	-121.334
Egenkapital 31. december	1.000	-1.000	899.518	899.518

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. Alle 3 lejemål er udlejet.

Selskabet er påvirket negativt af virkningerne af Covid-19. Usikkerhed omkring omfanget og varigheden af Covid-19 kan medføre, at selskabets likviditet kommer under pres. Selskabet har udarbejdet budgetter, der viser, at likviditeten som minimum er tilstrækkelig frem 31. december 2022, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at investere i og udleje fast ejendom.

3 Finansielle omkostninger

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.613	2.673
Andre finansielle omkostninger	<u>151.467</u>	<u>153.984</u>
	<u>154.080</u>	<u>156.657</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	-1.242.810
Årets værdireguleringer	-300.000
Værdireguleringer 31. december	-1.542.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.000.000

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:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.000.000	7.300.000
Tomgangsleje i % af lejeindtægterne	29,3%	10,3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9,5%	13,9%
Diskonteringsrente	7%	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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	0	5.773.222
Mellem 1 og 5 år	6.063.222	290.000
Langfristet del	<u>6.063.222</u>	<u>6.063.222</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>280.000</u>	<u>249.068</u>
	<u>6.343.222</u>	<u>6.312.290</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	7.000.000	7.300.000
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for 2021 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 2021 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 og andre eksterne omkostninger.

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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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.