

---

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

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

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 33 49 36 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /7 2021

Kasper Thygesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 6. juli 2021

## Direktion

Komplementarselskabet  
Banegårdspladsen 10, Næstved  
ApS

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Banegårdspladsen 10, Næstved

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 6. juli 2021

**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: 10. 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

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>243.546</b>	<b>337.358</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>243.546</b>	<b>337.358</b>
Finansielle omkostninger	3	-156.657	-158.986
<b>Resultat før skat</b>		<b>86.889</b>	<b>178.372</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>86.889</b>	<b>178.372</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		86.889	178.372
		<b>86.889</b>	<b>178.372</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	4	7.300.000	7.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>
Andre tilgodehavender		20.010	16.359
Periodeafgrænsningsposter		13.893	8.631
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.903</b>	<b>24.990</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.037</b>	<b>92.046</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>113.940</b>	<b>117.036</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.413.940</b>	<b>7.417.036</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kommanditkapital		1.000	1.000
Ikke indbetalt kommanditkapital		-1.000	-1.000
Overført resultat		1.020.852	933.963
<b>Egenkapital</b>		<b>1.020.852</b>	<b>933.963</b>
Anden gæld		6.063.222	6.337.186
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.063.222</b>	<b>6.337.186</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.095	25.253
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.703	56.080
Anden gæld	5	249.068	64.554
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>329.866</b>	<b>145.887</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.393.088</b>	<b>6.483.073</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.413.940</b>	<b>7.417.036</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	933.963	933.963
Årets resultat	0	0	86.889	86.889
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>1.020.852</b>	<b>1.020.852</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. 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 2021, 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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.673	2.766
Andre finansielle omkostninger	<u>153.984</u>	<u>156.220</u>
	<u><b>156.657</b></u>	<u><b>158.986</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	-1.242.810
Værdireguleringer 31. december	-1.242.810
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.300.000</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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.300.000	7.300.000
Tomgangsleje i % af lejeindtægterne	10,3%	21,5%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	13,9%	2,0%
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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	5.773.222	5.373.222
Mellem 1 og 5 år	290.000	963.964
Langfristet del	<u>6.063.222</u>	<u>6.337.186</u>
Øvrig kortfristet gæld	249.068	64.554
	<u><b>6.312.290</b></u>	<u><b>6.401.740</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	7.300.000	7.300.000
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for 2020 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 2020 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 renteomkostning over låneperioden.

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