
K/S Banegårdspladsen 10, Næstved

Gyvelbakken 7, 3460 Birkerød

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 33 49 36 65

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på
kommanditselskabets
ordinære
generalforsamling
den 28/5 2024

Kasper Damsgaard
Thygesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2023 for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 28. maj 2024

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 2023 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 revisorers 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 28. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	K/S Banegårdspladsen 10, Næstved Gyvelbakken 7 3460 Birkerød CVR-nr: 33 49 36 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. januar 2011 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
Direktion	Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Komplementar	Komplementarselskabet Banegårdspladsen 10, Næstved ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		-646	229.838
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-500.000
Bruttoresultat efter værdiregulering		-646	-270.162
Finansielle indtægter		21	0
Finansielle omkostninger	3	-152.827	-154.219
Årets resultat		-153.452	-424.381
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-153.452	-424.381
		-153.452	-424.381

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	6.500.000	6.500.000
Anlægsaktiver		6.500.000	6.500.000
Andre tilgodehavender		37.824	55.867
Periodeafgrænsningsposter		9.637	9.031
Tilgodehavender		47.461	64.898
Likvide beholdninger		6.283	100.600
Omsætningsaktiver		53.744	165.498
Aktiver		6.553.744	6.665.498

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-1.000	-1.000
Overført resultat		321.685	475.137
Egenkapital		321.685	475.137
Anden gæld		6.096.486	6.106.486
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.096.486	6.106.486
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.502	15.338
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.740	56.994
Anden gæld	5	31.331	11.543
Kortfristede gældsforpligtelser		135.573	83.875
Gældsforpligtelser		6.232.059	6.190.361
Passiver		6.553.744	6.665.498
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Ikke indbetalt selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	-1.000	475.137	475.137
Årets resultat	0	0	-153.452	-153.452
Egenkapital 31. december	1.000	-1.000	321.685	321.685

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets ejendom er en udlejningsejendom, som hidtil har henvendt sig til Fast Food og Take Away restauranter. Der var i november 2023 brand i et af køkkenerne i ejendommen, som er under genopbygning. Lejemålene er opsagt, og ejendommen står tom. I januar 2024 blev ejendommen godkendt til ændret anvendelse, og ledelsen vurderer, at godkendelsen forbedrer mulighederne for genudlejning af ejendommen.

Selskabets drift vil i det kommende regnskabsår være underskudsgivende og kan medføre, at selskabets likviditet kommer under pres. Selskabet har udarbejdet budgetter, der viser, at likviditeten som minimum er tilstrækkelig frem til 31. december 2024, og ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

3. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.746	2.678
Andre finansielle omkostninger	150.081	151.541
	<u>152.827</u>	<u>154.219</u>

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	8.542.810
Kostpris 31. december	<u>8.542.810</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.042.810
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.042.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.500.000</u>

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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Banegårdspladsen 10, 4700 Næstved er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.500.000	6.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	-500.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	54%	32%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9%	21%
Diskonteringsrente	7,75%	8%
	2023	2022
	DKK	DKK

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:

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.096.486	6.106.486
Langfristet del	6.096.486	6.106.486
Øvrig kortfristet gæld	31.331	11.543
	6.127.817	6.118.029

2023	2022
DKK	DKK

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	6.500.000
-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Banegårdspladsen 10, Næstved for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat 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 kommanditselskabets 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.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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 måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

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 nominel værdi.