

**K/S DALUMVEJ, ODENSE**  
**C/O DIFKO A/S, MERKURVEJ 1K, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**  
**4. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. april 2023

---

Morten Bay

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Dalumvej, Odense c/o DIFKO A/S Merkurvej 1k 7400 Herning
	CVR-nr.: 39 70 10 22
	Stiftet: 2. juli 2018
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Martin Eriksen Vagner Stig Jørgensen
<b>Kommanditister</b>	Cathoma Holding ApS Lars-Bo Brenøe Holding ApS Anders Løvbom Petersen Kim Harnow Klausen Tina Mayn Andersen Lars Herman Petersen Vagner Stig Jørgensen Kaarløv Holding ApS Krogsøe Eriksen Holding ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Dalumvej, Odense.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. marts 2023

Direktion:

---

Martin Eriksen

---

Vagner Stig Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Dalumvej, Odense*

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Dalumvej, Odense for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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.

Odense, den 29. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendommen Ejerlighed nr. 1, Dalumvej 89, Odense til en supermarkeds kæde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i året.

Selskabet har realiseret et overskud på 3.464 tkr. mod 816 tkr. sidste år. Årets resultatet er påvirket positivt af selskabets låneomlægning af lånet hos DLR kredit. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Note</b>	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.511.954</b>	<b>1.498.168</b>
Af- og nedskrivninger.....		-427.338	-427.338
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.084.616</b>	<b>1.070.830</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2.915.191	0
Andre finansielle omkostninger.....		-535.439	-254.468
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.464.368</b>	<b>816.362</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.464.368	816.362
<b>I ALT</b> .....		<b>3.464.368</b>	<b>816.362</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		21.696.646	22.123.984
Materielle anlægsaktiver.....	2	21.696.646	22.123.984
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.696.646</b>	<b>22.123.984</b>
Andre tilgodehavender.....		100.486	99.537
Tilgodehavender.....		100.486	99.537
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>100.486</b>	<b>99.537</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.797.132</b>	<b>22.223.521</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		5.440.000	5.440.000
Overført overskud.....		5.303.442	1.839.074
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.743.442</b>	<b>7.279.074</b>
DLR Kredit.....		9.154.364	12.530.450
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	9.154.364	12.530.450
Kortfristet del af DLR Kredit.....		432.523	741.532
Gæld til pengeinstitutter.....		1.175.946	1.394.466
Anden gæld.....		272.857	277.999
Periodeafgrænsningsposter.....		18.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.899.326	2.413.997
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.053.690</b>	<b>14.944.447</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.797.132</b>	<b>22.223.521</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditist- ndbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	5.440.000	1.839.074	7.279.074
Forslag til resultatdisponering.....		3.464.368	3.464.368
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>5.440.000</b>	<b>5.303.442</b>	<b>10.743.442</b>

Selskabskapitalen er forhøjet med 3.464.368 kr. og andrager pr. 31. december 2022 10.743.442 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

## NOTER

## Note

**Særlige poster**

1

Selskabet har i forbindelse med låneomlægning opnået en kursgevinst ved indfrielse af sit kreditforeningslån. Beløbet udgør 2.915.191 kr. før skat og er indregnet under andre finansielle indtægter.

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022.....	23.477.221
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>23.477.221</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.353.237
Årets afskrivninger .....	427.338
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>1.780.575</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>21.696.646</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
DLR Kredit.....	9.586.887	432.523	7.327.601	13.271.982
	<b>9.586.887</b>	<b>432.523</b>	<b>7.327.601</b>	<b>13.271.982</b>

**Eventualposter mv.**

4

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for engagement med DLR Kredit er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 9.770.000 DKK i Ejerlejlighed nr. 1, Dalumvej 89, Odense, bogført værdi pr. 31. december 2022 21.697 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 3.000.000 DKK i Ejerlejlighed nr. 1, Dalumvej 89, Odense, bogført værdi pr. 31. december 2022 21.697 tkr.

Transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med ejerforeningen Dalumvej 89-91 er afgivet sikkerhed i:

Ejerpantebrev nom. 150.000 DKK i Ejerlejlighed nr. 1, Dalumvej 89, Odense, bogført værdi pr. 31. december 2022 21.697 tkr.

**NOTER**

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	6
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Dalumvej, Odense for 2022 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	9 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.