K/S Wernigerode

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 30924134

Årsrapport for 2024

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-04-2025

_____
Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Wernigerode

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for K/S Wernigerode.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23-04-2025

Direktion

Poul Christensen	Claus Jonathansen	Holger Terkildsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Wernigerode

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wernigerode for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 23-04-2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Wernigerode c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	30924134
Stiftelsesdato	25-10-2007
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Direktion	Poul Christensen Claus Jonathansen Holger Terkildsen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende Breite Strasse 49-55, Wernigerode.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 347.276, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 38.300.651, og en egenkapital på kr. 11.673.222.

Usikkerhed ved indregning eller måling
For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Der henvises til beskrivelse af usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommene i note 1.

Herudover er der i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for K/S Wernigerode for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat
Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	2	2.925.465	2.929.191
Andre eksterne omkostninger	3	-2.000.161	-1.064.983
Bruttoresultat		**925.304**	**1.864.208**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		14.519	-291.168
Driftsresultat		**939.823**	**1.573.040**
Andre finansielle omkostninger	4	-592.547	-644.403
Resultat før skat		**347.276**	**928.637**
Årets resultat		**347.276**	**928.637**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		347.276	928.637
Resultatdisponering		**347.276**	**928.637**

Balance 31. december 31.12.2024

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5, 6	37.984.889	37.970.370
Materielle anlægsaktiver		**37.984.889**	**37.970.370**
Anlægsaktiver		**37.984.889**	**37.970.370**
Andre tilgodehavender	7	35.149	13.385
Tilgodehavender		**35.149**	**13.385**
Likvide beholdninger		**280.613**	**231.827**
Omsætningsaktiver		**315.762**	**245.212**
Aktiver		**38.300.651**	**38.215.582**

Balance 31. december 31.12.2024

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.034.790	10.034.790
Overført resultat		1.638.432	1.291.156
Egenkapital		**11.673.222**	**11.325.946**
Gæld til realkreditinstitutter		24.646.057	25.541.051
Langfristede gældsforpligtelser	8	**24.646.057**	**25.541.051**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		917.668	897.277
Gæld til banker		0	11.931
Anden gæld	9	722.757	280.460
Periodeafgrænsningsposter		340.947	158.917
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.981.372**	**1.348.585**
Gældsforpligtelser		**26.627.429**	**26.889.636**
Passiver		**38.300.651**	**38.215.582**
Begivenheder efter statusdagen	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Egenkapitalopgørelsen

	Kommanditist-indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2024	10.034.790	1.291.156	11.325.946
Årets resultat	0	347.276	347.276
Egenkapital 31-12-2024	**10.034.790**	**1.638.432**	**11.673.222**

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Ejendommen er værdiansat til ud fra et driftsresultat det kommende år på 2.564 t.kr. og en afkastfaktor på 6,75% (6,75 % sidste år) svarende til en værdi på 37.985 t.kr.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommenes beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2024	2023
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	2.925.465	2.929.191
	2.925.465	**2.929.191**
3. Andre eksterne omkostninger		
Ejendommens driftsudgifter	1.739.310	866.944
Administrationsomkostninger	260.851	198.039
	2.000.161	**1.064.983**
4. Andre finansielle omkostninger		
Bank- og prioritetsrenter	560.132	579.466
Renteomkostninger i øvrigt	5.961	5.781
Realiserede valutakurstab	26.454	59.156
	592.547	**644.403**

Noter

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	49.555.169	49.555.169
Kostpris ultimo	**49.555.169**	**49.555.169**
Dagsværdireguleringer primo	-11.584.799	-11.293.631
Årets reguleringer	14.519	-291.168
Dagsværdireguleringer ultimo	**-11.570.280**	**-11.584.799**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**37.984.889**	**37.970.370**

6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Bruttolejeindtægter: 3.163.000 kr. (3.099.000 kr. sidste år)
Nettolejeindtægter: 2.564.000 kr. (2.563.000 kr. sidste år)
Tomgangsprocent: 4,00 % (3,00 % sidste år)
Afkastkrav: 6,75% (6,75% sidste år).

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
6,25%	-0,5	41.023.680	14.712.013
6,75%	**0**	**37.984.889**	**11.673.222**
7,25%	0,5	35.365.241	9.053.574

	31.12.2024	31.12.2023
7. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende lejere	9.548	6.538
Andre tilgodehavender	25.601	6.847
	35.149	**13.385**

Noter

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald indefor 2- 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	917.668	3.873.925	20.772.132
	917.668	**3.873.925**	**20.772.132**

9. Anden gæld

	31.12.2024	31.12.2023
Ejendomsselskabet Wernigerode ApS	175.553	170.303
Skyldige omkostninger	547.204	110.157
	722.757	**280.460**

10. Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Harzsparkasse er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev i ejendommene Breitte Strasse 49-55, Wernigerode. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: 37.985 t.kr. Transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med dansk bank er afgivet sikkerheder i ejendommene, Breitte Strasse 49-55, Wernigerode, transport i lejeindtægter samt investorindbetalinger.