K/S Altmarkt, Bottrop

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

CVR-nr. 32100007

Årsrapport for 2024

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-03-2025

_____
Steen Jæger
Dirigent

KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV
www.ksadm.dk

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

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

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 26-03-2025

Daglig ledelse

Claus Hansen	Ole Barnholdt	Poul Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Altmarkt, Bottrop

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Altmarkt, Bottrop 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 den 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 26-03-2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Altmarkt, Bottrop c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32100007
Stiftelsesdato	21-04-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Daglig ledelse	Claus Hansen Ole Barnholdt Poul Christensen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende i Bottrop i Tyskland

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
2024 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1.649 t.kr., heraf udgør dagsværdiregulering -1.971 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling
Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Usædvanlige forhold
Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for K/S Altmarkt, Bottrop for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering
Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat
Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	2	947.463	1.022.710
Andre eksterne omkostninger	3	-399.742	-410.540
Bruttoresultat		**547.721**	**612.170**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.970.824	-1.416.266
Driftsresultat		**-1.423.103**	**-804.096**
Andre finansielle indtægter	4	136	207
Andre finansielle omkostninger	5	-226.460	-237.588
Resultat før skat		**-1.649.427**	**-1.041.477**
Årets resultat		**-1.649.427**	**-1.041.477**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.649.427	-1.041.477
Resultatdisponering		**-1.649.427**	**-1.041.477**

Balance 31. december 31.12.2024

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	10.053.937	12.024.761
Materielle anlægsaktiver		**10.053.937**	**12.024.761**
Anlægsaktiver		**10.053.937**	**12.024.761**
Andre tilgodehavender		47.497	59.389
Tilgodehavender		**47.497**	**59.389**
Likvide beholdninger		**105.793**	**105.380**
Omsætningsaktiver		**153.290**	**164.769**
Aktiver		**10.207.227**	**12.189.530**

Balance 31. december 31.12.2024

	Note	31.12.2024 kr.	31.12.2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.299.690	3.299.690
Overført resultat		-1.319.552	329.875
Egenkapital		**1.980.138**	**3.629.565**
Gæld til realkreditinstitutter		7.639.990	7.945.914
Langfristede gældsforpligtelser	9	**7.639.990**	**7.945.914**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		313.160	308.917
Anden gæld	10	255.629	276.143
Periodeafgrænsningsposter	11	18.310	28.991
Kortfristede gældsforpligtelser		**587.099**	**614.051**
Gældsforpligtelser		**8.227.089**	**8.559.965**
Passiver		**10.207.227**	**12.189.530**
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Egenkapitalopgørelsen

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2024	3.299.690	329.875	3.629.565
Årets resultat	0	-1.649.427	-1.649.427
Egenkapital 31-12-2024	**3.299.690**	**-1.319.552**	**1.980.138**

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommen er værdiansat ud fra nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 8,00%. Nettolejeindtægten er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger. Selskabets ejendom består af flere lejemål, der primært er udlejet til detailbutikker.

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	947.463	1.022.710
	947.463	**1.022.710**
3. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsomkostninger	228.993	235.589
Administrationsomkostninger	170.749	174.951
	399.742	**410.540**
4. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	136	207
	136	**207**
5. Andre finansielle omkostninger		
Realkreditinstitutter	99.069	102.859
Bank	108.399	105.386
Valutakursreguleringer	9.485	20.227
Øvrige finansielle omkostninger	9.507	9.116
	226.460	**237.588**

Noter

	31.12.2024	31.12.2023
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.980.890	12.980.890
Kostpris ultimo	**12.980.890**	**12.980.890**
Dagsværdireguleringer primo	-956.129	460.137
Årets reguleringer	-1.970.824	-1.416.266
Dagsværdireguleringer ultimo	**-2.926.953**	**-956.129**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**10.053.937**	**12.024.761**

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 804.315 kr. (931.919 kr. sidste år)
Afkastkrav: 8,00 % (7,75 % sidste år)

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,50%	-0,5	10.724.200	2.650.401
8,00%	**0**	**10.053.937**	**1.980.138**
8,50%	0,5	9.462.529	1.388.730

	31.12.2024	31.12.2023
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender, driftsregnskab	0	33.806
Tilgodehavender, lejere	41.888	19.886
Andre tilgodehavender	5.609	5.697
	47.497	**59.389**

Noter

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 -5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	238.560	995.008	4.571.102
Gæld til banker	74.600	298.400	1.775.480
	313.160	**1.293.408**	**6.346.582**

	31.12.2024	31.12.2023
10. Anden gæld		
Ejendomsselskabet Altmarkt, Bottrop ApS	198.237	190.148
Moms DE gæld	0	35.621
Skyldige omkostninger	57.392	50.374
	255.629	**276.143**
11. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	18.310	28.991
	18.310	**28.991**

12. Eventualforpligtelser

Ingen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 1.220.000 EUR i Altmarkt 7, Bottrop.
Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 537.000 EUR i Altmarkt 7, Bottrop.
Transport i investorindbetalinger.

14. Medarbejdere

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.