Deloitte.



K/S Schwanewede

Niels Bohrs Allé 21
5230 Odense M
CVR-nr. 28301030

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.03.2025

Kenneth Veiling Johansson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Schwanewede
Niels Bohrs Allé 21
5230 Odense M

CVR-nr.: 28301030
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse i Komplementarselskabet Schwanewede ApS

Vagner Stig Jørgensen, formand
Niels Heuer
Dennis Hviid Hansen

Direktion

Vagner Stig Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for K/S Schwanewede.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens 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

Direktion

Vagner Stig Jørgensen
direktør

Bestyrelse i Komplementarselskabet Schwanewede ApS

Vagner Stig Jørgensen
formand

Niels Heuer

Dennis Hviid Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Schwanewede

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Schwanewede for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 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 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.

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 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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 26.03.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Ritterkamp 53, Langenberg, Schwanewede i Tyskland.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske dagsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings-ejendommen pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**2.249.179**	**2.092.838**
Andre finansielle indtægter	2	1.809	1.370
Andre finansielle omkostninger	3	(237.173)	(276.921)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**2.013.815**	**1.817.287**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		877.000	27.000
Årets resultat		**2.890.815**	**1.844.287**
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		720.000	800.000
Overført resultat		2.170.815	1.044.287
Resultatdisponering		**2.890.815**	**1.844.287**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		32.077.000	31.200.000
Materielle aktiver	4	**32.077.000**	**31.200.000**
Anlægsaktiver		**32.077.000**	**31.200.000**
Andre tilgodehavender		26.300	12.515
Tilgodehavender		**26.300**	**12.515**
Likvide beholdninger		**356.674**	**420.581**
Omsætningsaktiver		**382.974**	**433.096**
Aktiver		**32.459.974**	**31.633.096**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	5	12.960.000	12.960.000
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital	6	(2.618.000)	(2.618.000)
Overført overskud eller underskud		11.622.968	9.452.153
Egenkapital		**21.964.968**	**19.794.153**
Bankgæld		8.882.282	10.144.297
Langfristede gældsforpligtelser	7	**8.882.282**	**10.144.297**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.271.679	1.245.955
Anden gæld		341.045	448.691
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.612.724**	**1.694.646**
Gældsforpligtelser		**10.495.006**	**11.838.943**
Passiver		**32.459.974**	**31.633.096**

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Personaleforhold	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra-ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.960.000	(2.618.000)	9.452.153	0	19.794.153
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(720.000)	(720.000)
Årets resultat	0	0	2.170.815	720.000	2.890.815
Egenkapital ultimo	**12.960.000**	**(2.618.000)**	**11.622.968**	**0**	**21.964.968**

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske dagsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings-ejendommen pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.809	1.370
	1.809	**1.370**

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	223.578	247.021
Valutakursreguleringer	13.595	29.900
	237.173	**276.921**

4 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	30.973.906
Kostpris ultimo	**30.973.906**
Dagsværdireguleringer primo	226.094
Årets dagsværdireguleringer	877.000
Dagsværdireguleringer ultimo	**1.103.094**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.077.000**

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjenings-model baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7,8 % p.a. (31.12.2023: 7,5 % p.a.). Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normal-indtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet.

Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 32.077.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

En ændring af afkastkravet med +- 0,5% point vil ændre dagsværdien med -1.932 t.kr. - +2.197 t.kr.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand i forbindelse med værdiansættelscdden.

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Kommanditandele	80	162.000	12.960.000
	80		**12.960.000**

6 Ikke-indbetalt registreret kapital

Ikke-indbetalt stamkapital udgør 2.618.000 kr. pr. 31.12.2024.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Bankgæld	1.271.679	1.245.955	8.882.282	3.540.387
	1.271.679	**1.245.955**	**8.882.282**	**3.540.387**

8 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i årets løb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.077 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der derudover givet transport i lejeindtægter.

10 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Komplementarselskabet Schwanewede ApS, CVR nr. 28299664.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendom målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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