

K/S Stockholm II

c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(20. regnskabsår)

CVR nr. 10 11 46 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. marts 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Stockholm II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2023

I bestyrelsen:

Michael Asker Larsen (formand)

John Niclas Siemerling Adelsparre

Søren Haugaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Stockholm II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stockholm II for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.
- 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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 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.

København, den 28. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsautoriseret revisor

mne29417

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Stockholm II
c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 10 11 46 67
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Komplementar Komplementarselskabet Stockholm II ApS
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Michael Asker Larsen (formand)
John Niclas Siemerling Adelsparre
Søren Haugaard

Selskabsadm. VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Diagonalen 2, Geometrivägen 1A - 1B, Huddinge, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.377.

Værdiregulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 8.307.

Årets resultat efter skat udviser et overskud på t.dkk 12.953.

Selskabets finansiering hos SEB skal genforhandles senest 2. maj 2023. Det forventes, at der sker forlængelse af lånet.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 92.388. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Stockholm II for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 66,86 (72,60 pr. 31/12 2021).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

Der er mulighed for at foretage et yderligere 25% fradrag i svensk skattepligtig indkomst, kaldet hensættelse til periodiseringsfond. Dette fradrag skal genbeskattes senest i det 6. efterfølgende indkomstår. Såfremt der foretages en sådan skattemæssig hensættelse til periodiseringsfond, foretages en regnskabsmæssig hensættelse med et beløb svarende til skatteværdien heraf. Beløbet driftsføres i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Skat af årets resultat" og indgår i passiver i balancen under regnskabsposten "Udskudt skat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver: Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og ændringer føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Ejendommen er pr. 31. december 2022 målt til vurdering fra erhvervsmægler med reduktion for 4,25% svenske handelsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver: Solcelleanlæg

Solcelleanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Solcelleanlæg	10 år
---------------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	2	9.678.994	9.391.424
Driftsomkostninger	3	<u>-2.773.016</u>	<u>-2.315.099</u>
Nettoleje		6.905.978	7.076.325
Administrationsomkostninger	4	-290.937	-281.098
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	10	<u>-119.980</u>	<u>-119.980</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		6.495.061	6.675.247
Finansielle indtægter	5	164.883	71.850
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.283.270</u>	<u>-1.138.237</u>
Resultat før værdiregulering		5.376.674	5.608.860
Værdireguleringer	7	<u>8.306.500</u>	<u>-1.545.800</u>
Ordinært resultat før skat		13.683.174	4.063.060
Skat af årets resultat	8	<u>-729.730</u>	<u>-780.022</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>12.953.444</u></u>	<u><u>3.283.038</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>12.953.444</u>	<u>3.283.038</u>
		<u><u>12.953.444</u></u>	<u><u>3.283.038</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	128.371.200	123.420.000
Solcelleanlæg	10	<u>959.842</u>	<u>1.079.822</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>129.331.042</u>	<u>124.499.822</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>129.331.042</u>	<u>124.499.822</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	11	264.627	32.347
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>25.407</u>	<u>27.588</u>
Tilgodehavender i alt		<u>290.034</u>	<u>59.935</u>
Likvide beholdninger		<u>6.795.435</u>	<u>5.972.670</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>7.085.469</u>	<u>6.032.605</u>
AKTIVER I ALT		<u>136.416.511</u>	<u>130.532.427</u>

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 17.500.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		<u>92.388.006</u>	<u>82.752.439</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>92.388.006</u>	<u>82.752.439</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, SEB	12	<u>0</u>	<u>44.286.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>44.286.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, SEB	12	40.784.600	726.000
Leverandørgæld		63.173	37.458
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		798.216	646.846
Udskudt skat		1.011.501	1.044.512
Anden gæld	13	<u>1.371.015</u>	<u>1.039.172</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>44.028.505</u>	<u>3.493.988</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>44.028.505</u>	<u>47.779.988</u>
PASSIVER I ALT		<u>136.416.511</u>	<u>130.532.427</u>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 54.688, primo	17.500.000	17.500.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
320 kommanditanparter á kr. 54.688, ultimo	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	82.752.439	82.744.645
Overført af årets resultat	12.953.444	3.283.038
Udlodning udover kontant andel af stamkapital	<u>-3.317.877</u>	<u>-3.275.244</u>
Overført resultat, ultimo	<u>92.388.006</u>	<u>82.752.439</u>
Egenkapital i alt	<u>92.388.006</u>	<u>82.752.439</u>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2022	2021
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	7.522.276	7.437.999
Indtægter fra solcelleanlæg	131.746	43.654
Acontoindbetalt fra lejere til dækning af omkostninger	<u>2.024.972</u>	<u>1.909.771</u>
Lejeindtægter i alt	<u>9.678.994</u>	<u>9.391.424</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	116.883	122.464
Varme	146.557	116.096
El, vand og gas	516.471	395.909
Ejendomsskat	835.681	703.872
Forsikring	52.420	52.351
Vedligeholdelse	999.655	868.379
Vagtværn	16.574	49.254
Udlejningsomkostninger	88.775	0
Tab på lejetilgodehavende	<u>0</u>	<u>6.774</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>2.773.016</u>	<u>2.315.099</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	87.809	89.324
Revision DK	23.000	20.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision SE	28.404	30.238
Bestyrelsesansvarsforsikring og kriminalitetsforsikring	5.536	5.588
Konsulenthonorar	60.000	60.000
Vurdering af ejendommen	17.497	0
Bestyrelseshonorar, afsat vedr. indeværende regnskabsår	40.000	40.000
Bestyrelseshonorar, regulering vedr. tidligere år	2	0
Advokat	0	12.673
Diverse omkostninger	<u>16.189</u>	<u>10.775</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>290.937</u>	<u>281.098</u>
5 Finansielle indtægter		
Renter, ej skattepligtige	158	0
Kursgevinst, valuta	<u>164.725</u>	<u>71.850</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>164.883</u>	<u>71.850</u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, SEB	993.729	1.053.194
Renter, komplementarselskab	5.648	5.478
Renter, øvrige	729	2.940
Renter, ej fradragsberettigede	0	163
Kurstab, valuta	283.164	76.462
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.283.270	1.138.237
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	15.972.000	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	-11.020.800	-2.329.000
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	3.355.300	783.200
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	8.306.500	-1.545.800
	<hr/>	<hr/>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	677.838	661.088
Regulering af udskudt skat	51.892	118.934
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	729.730	780.022
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	92.279.755	92.279.755
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>92.279.755</u>	<u>92.279.755</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>110.252.386</u>	<u>110.252.386</u>
Regulering til dagsværdi, primo	31.140.245	33.469.245
Årets regulering, afkastrelateret	15.972.000	0
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-11.020.800</u>	<u>-2.329.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>36.091.445</u>	<u>31.140.245</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>128.371.200</u>	<u>123.420.000</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>192.000.000</u>	<u>170.000.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Normaliseret driftresultat, t.SEK	11.393	9.207
Afkastkrav	5,62%	5,35%
Reduktion for svenske handelsomkostninger	4,25%	0,00%
Ejendommen er pr. 31. december 2022 målt til vurdering fra erhvervsmægler med reduktion for 4,25% svenske handelsomkostninger.		
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>122.903.943</u>	<u>117.910.179</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>134.347.513</u>	<u>129.470.000</u>
10 Solcelleanlæg		
Anskaffelsessum, primo	1.199.802	1.330.375
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>-130.573</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>1.199.802</u>	<u>1.199.802</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	-119.980	0
Årets afskrivninger	<u>-119.980</u>	<u>-119.980</u>
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>-239.960</u>	<u>-119.980</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>959.842</u>	<u>1.079.822</u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, leje	787	2.895
Tilgodehavende, fællesregnskab	175.940	0
Moms, DK	25.450	29.270
Skattekonto, SE	485	182
Øvrige tilgodehavender	61.965	0
Andre tilgodehavender i alt	264.627	32.347
12 Prioritetsgæld SEB		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	53.198.100	54.070.200
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	61.000.000	62.000.000
Kursregulering, primo	-9.058.200	-8.275.000
Årets kursregulering	-3.355.300	-783.200
Kursregulering, ultimo	-12.413.500	-9.058.200
Kursværdi, ultimo	40.784.600	45.012.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	44.286.000
Langfristet del i alt	0	44.286.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	40.784.600	726.000
I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse.		
13 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Stockholm II ApS	146.852	142.443
Skyldig lejere	1.041	0
Skyldig ejendomsskat, SE	798.308	696.960
Skyldig skat vedr. 2022, filial SE	647.524	0
Skyldig skat vedr. 2021, filial SE	0	654.596
Betalt acontoskat, filial SE	-1.229.851	-1.335.435
Skyldig moms, SE	483.927	492.667
Skyldige renter	151.787	167.520
Skyldige omkostninger	371.427	220.421
Anden gæld i alt	1.371.015	1.039.172

NOTER

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 128.371 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.