

# **K/S Messebuen**

**Hammershusgade 9  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 24 25 27 87**

## **Årsrapport for 2022**

**(27. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. maj 2023

---

Claus Melson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Messebuen.

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 og 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.

København, den 24. april 2023

### **Bestyrelse**

Kaj Grubjerg  
formand

Claus Mikkelsen

Aksel K. Østergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kommanditisterne i K/S Messebuen*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Messebuen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 24. april 2023

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23451

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Messebuen  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 25 27 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Kaj Grubjerg, formand  
Claus Mikkelsen  
Aksel K. Østergaard

### Komplementar

ApS Komplementarselskabet Messebuen

### Revision

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,75% er dagsværdien for ejendommen kr. 20,7 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -0,7 mio. og ca. kr. 0,7 mio.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.974.313, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.075.740, hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Messebuen for 2022 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 sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, amortisering af realkreditlån samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedr. gældsforpligtelser.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.240.383</b>	<b>1.833.436</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-420.203</u>	<u>-185.522</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>820.180</b>	<b>1.647.914</b>
Finansielle indtægter		19.802	18.978
Finansielle omkostninger		<u>-180.143</u>	<u>-255.816</u>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>659.839</b>	<b>1.411.076</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-3.634.152</u>	<u>-1.700.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.974.313</u></b>	<b><u>-288.924</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-2.974.313</u>	<u>-288.924</u>
		<b><u>-2.974.313</u></b>	<b><u>-288.924</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>20.700.000</u>	<u>23.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>20.700.000</b></u>	<u><b>23.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.700.000</b></u>	<u><b>23.200.000</b></u>
Tilgodehavender fra lejere		78.964	144.277
Andre tilgodehavender		<u>6.252</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>85.216</b></u>	<u><b>144.277</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>259.388</b></u>	<u><b>1.925.713</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>344.604</b></u>	<u><b>2.069.990</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>21.044.604</b></u></u>	<u><u><b>25.269.990</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		965.000	965.000
Overført resultat		<u>6.110.740</u>	<u>10.085.053</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>7.075.740</u></b>	<b><u>11.050.053</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.005.161	11.970.590
ApS Komplementarselskabet Messebuen		306.372	296.531
Selskabsdeltagere og ledelse		547.204	0
Deposita		<u>662.442</u>	<u>597.935</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>12.521.179</u></b>	<b><u>12.865.056</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	925.825	811.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.413	46.169
Anden gæld		<u>321.447</u>	<u>496.917</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.447.685</u></b>	<b><u>1.354.881</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.968.864</u></b>	<b><u>14.219.937</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.044.604</u></b>	<b><u>25.269.990</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	965.000	10.085.053	11.050.053
Udlodning	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-2.974.313	-2.974.313
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>965.000</u></b>	<b><u>6.110.740</u></b>	<b><u>7.075.740</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-3.634.152</u>	<u>-1.700.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-3.634.152</b></u>	<u><b>-1.700.000</b></u>
<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<u><b>-3.634.152</b></u>	<u><b>-1.700.000</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		24.847.183
Tilgang i årets løb		<u>1.134.152</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>25.981.335</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		-1.647.183
Årets værdireguleringer		<u>-3.634.152</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>-5.281.335</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>20.700.000</b></u>
Afkastkrav til ejendommen i procent		<u>7,75 %</u>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveaue. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Afkastprocent, %	7,50	7,75	8,00
Dagsværdi, mio. kr.	21,4	20,7	20,0
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	0,7	0,0	-0,7

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.		
<b>3 Egenkapital</b>				
<b>Kontant andel af stamkapital</b>				
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:				
Indbetalt stamkapital 1. januar 2022	965.000	965.000		
Årets investorindbetalinger	0	0		
Årets udlodninger	0	0		
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<b><u>965.000</u></b>	<b><u>965.000</u></b>		
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:				
5 kommanditanparter á kr. 880.000	4.400.000	4.400.000		
Heraf forældet resthæftelse	<u>687.000</u>	<u>687.000</u>		
	<b><u>3.713.000</u></b>	<b><u>3.713.000</u></b>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<b><u>1.415.148</u></b>	<b><u>2.210.011</u></b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.970.590	11.005.161	925.825	7.620.801
Selskabsdeltagere og ledelse	0	547.204	0	0
ApS Komplementarselskabet Messebuen	296.531	306.372	0	294.552
Deposita	<u>597.935</u>	<u>662.442</u>	0	<u>662.442</u>
	<b><u>12.865.056</u></b>	<b><u>12.521.179</u></b>	<b><u>925.825</u></b>	<b><u>8.577.795</u></b>

## Noter

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendommen er pantsat med kr. 25.440.000 til sikkerhed for realkreditlån og kreditfacilitet. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 20.700.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.