

K/S Vesterbro 12 C, Aalborg

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(22. regnskabsår)

CVR nr. 26178541

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. marts 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Vesterbro 12 C, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

København, den 1. marts 2023

I bestyrelsen:

Kent Risvad (formand)

Ole Ingrisich

Flemming Haugaard Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Vesterbro 12C, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro 12C, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 - 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 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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 1. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34209936

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9459

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vesterbro 12 C, Aalborg c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr: 26178541
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Komplementar	Komplementarselskabet Vesterbro, 2002 ApS Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Kent Risvad (formand) Ole Ingrisch Flemming Haugaard Kristensen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø CVR-nr.: 34209936

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom. Ejendommen er beliggende på adressen Vesterbro 12 C, 9000 Aalborg.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.186.

Regulering af ejendom udgør netto t.dkk 4.000.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 9.186.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 71.934. 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 Vesterbro 12 C, Aalborg 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten aflægges i hovedtræk 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.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i takt med de indtjenes.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der består af bestyrelses honorar.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendommen til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages 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.

Materielle anlægsaktiver: Driftsmidler, inventar og solcelleanlæg

Driftsmidler, inventar og 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	10 år	0%
Solcelleanlæg	10 år	0%

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	7.693.369	7.116.329
Driftsomkostninger	2	-1.134.338	-1.778.943
Nettoleje		6.559.031	5.337.386
Personaleomkostninger	3	-150.000	-150.000
Administrationsomkostninger	4	-266.493	-263.655
Resultat før finansielle poster		6.142.538	4.923.731
Finansielle omkostninger	5	-956.398	-1.258.012
Resultat før værdiregulering m.v.		5.186.140	3.665.719
Værdireguleringer	6	4.000.000	0
ÅRETS RESULTAT		9.186.140	3.665.719
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.186.140	3.665.719
		9.186.140	3.665.719

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

	<u>Note</u>	<u>31.12 2022</u> dkk	<u>31.12 2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	125.000.000	121.000.000
Driftsmidler og inventar	8	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver (Solcelleanlæg)	9	440.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		125.440.000	121.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		125.440.000	121.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Markedsværdi, renteswap	13	2.744.668	0
Tilgodehavender	10	392.286	73.840
Tilgodehavender i alt		3.136.954	73.840
Likvide beholdninger, kassekredit maks. t.kr. 2.000		0	1.586.326
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.136.954	1.660.166
AKTIVER I ALT		128.576.954	122.660.166

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

	<u>Note</u>	<u>31.12 2022</u> dkk	<u>31.12 2021</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 80.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat		71.933.532	61.053.224
EGENKAPITAL I ALT		71.933.532	61.053.224
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	49.831.781	51.956.051
Kreditinstitutter, kassekredit	12	4.217.282	2.950.000
Markedsværdi, renteswap	13	0	949.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		54.049.063	55.855.551
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	2.205.344	2.534.661
Kreditinstitutter, kassekredit	12	0	766.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.336	74.763
Anden gæld	14	327.679	2.375.712
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.594.359	5.751.391
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		56.643.422	61.606.942
PASSIVER I ALT		128.576.954	122.660.166
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	80.000.000	80.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
800 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
800 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	80.000.000	80.000.000
Pr. anpart	100.000	100.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	61.053.224	58.341.358
Overført af årets resultat	9.186.140	3.665.719
Værdiregulering, SWAP	3.694.168	1.046.147
Udlodning	-2.000.000	-2.000.000
Overført resultat, ultimo	71.933.532	61.053.224
Egenkapital i alt	71.933.532	61.053.224

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	7.693.369	7.116.329
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	7.693.369	7.116.329
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	71.763	69.672
Bygningsforsikring	77.212	74.487
Huslejerabat - Covid-19	608.424	1.186.054
Vedligeholdelse	376.939	448.730
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	1.134.338	1.778.943
	<hr/>	<hr/>
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Revision	24.069	23.368
Revisor, rådgivning	8.608	0
Regnskabshonorar	8.500	8.500
Regnskabshonorar, regulering tidligere år	0	6.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Selskabsadministration	207.635	201.587
Gebyrer, PBS, bank m.v.	3.827	6.256
Honorar, forældelse	1.000	0
Rejseomkostninger	7.021	910
Diverse	296	11.497
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	266.493	263.655
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån, Realkredit Danmark	595.472	482.321
Renteudgifter, kassekredit, Danske Bank	117.162	118.716
Renteudgifter, SWAP	188.373	272.582
Renteudgifter, komplementarselskab	13.699	12.743
Renteudgifter, øvrige	0	15
Amortisering, låneomkostninger	5.892	-251.015
Låneomkostninger	35.800	0
Omkostninger og kurstab indfrielse af lån	0	622.650
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	956.398	1.258.012
	<hr/>	<hr/>
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	4.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	4.000.000	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	118.574.819	118.574.819
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>118.574.819</u>	<u>118.574.819</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.425.181	2.425.181
Årets regulering	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>6.425.181</u>	<u>2.425.181</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>125.000.000</u>	<u>121.000.000</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	8.053.773	7.301.083
Driftsomkostninger	-537.342	-459.670
Afkastkrav	6,01%	5,65%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>115.399.386</u>	<u>111.162.602</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>136.343.013</u>	<u>132.747.573</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Driftsmidler og inventar		
Anskaffelsessum primo	8.638.047	8.638.047
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>8.638.047</u>	<u>8.638.047</u>
Af- og nedskrivning, inventar, primo	-8.638.047	-8.638.047
Årets afskrivning, inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning, inventar, ultimo	<u>-8.638.047</u>	<u>-8.638.047</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
9 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver (Solcelleanlæg)		
Anskaffelsessum primo	0	0
Årets til- / afgang	440.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	440.000	0
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, primo	0	0
Årets afskrivning, solcelleanlæg	0	0
Af- og nedskrivning, solcelleanlæg, ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	440.000	0
Solcelleanlægget er under opførelse, og forventes færdiggjort og ibrugtaget i 2023. På baggrund af indgået kontrakt forventes den samlede anskaffelsessum at udgøre DKK 875.000.		
10 Tilgodehavender		
Lejetilgodehavender	392.286	0
Tilgodehavende forsikringserstatninger	0	73.840
Tilgodehavender i alt	392.286	73.840
11 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark t.dkk 27.847, nominelt	26.768.247	27.847.000
Realkredit Danmark t.dkk 27.845, nominelt	25.393.837	26.774.563
Prioritetsgæld, nominelt	52.162.084	54.621.563
Amortiserede låneomkostninger, primo	-130.851	253.579
Tilgang i året	0	-133.415
Afgang i året	0	-253.579
Årets amortisering af låneomkostninger	5.892	2.564
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-124.959	-130.851
Prioritetsgæld, amortiseret kostpris	52.037.125	54.490.712
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.354.185	40.387.790
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.477.596	11.568.261
Langfristet del, i alt	49.831.781	51.956.051
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.205.344	2.534.661

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
12 Kreditinstitutter, kassekredit		
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 2.000	419.375	0
Danske Bank, kassekredit, maks. t.dkk 6.730	3.797.907	3.716.255
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt	4.217.282	3.716.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.880.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	337.282	2.950.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	4.217.282	2.950.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	766.255
	<hr/>	<hr/>

13 Markedsværdi, renteswap (fastrenteaf tale)

Med henblik på afdækning af renterisikoen på kreditforeningslån, er der indgået en fastrenteaf tale med Realkredit Danmark, der indebærer, at renten på et beløb på oprindeligt t.dkk 30.000, er fastlåst til 1,04% p.a. ekskl. marginal indtil 28. december 2035.

Markedsværdien af fastrenteaf taltalen er positiv med kr. 2.744.668 pr. 31. december 2022.

Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse af fordelingen af renteswappens markedsværdi på forfaldstidspunkter mindre og mere end 5 år fra statusdagen.

14 Anden gæld

Mellemregning Komp.selskabet Vesterbro, 2002 ApS	196.359	182.660
Fællesregnskab - skyldig udskudt grundskyld	0	0
Skyldig vedr. forsikringserstatninger	35.385	0
Skyldig moms	63.365	100.503
Skyldig moms, Corona lån	0	2.060.681
Skyldige omkostninger	32.570	31.868
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	327.679	2.375.712
	<hr/>	<hr/>

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 125.000, ejerpantebrev på t.dkk 51.107 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder Realkredit Danmark og Danske Bank.

Andre forpligtelser

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