

K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5

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

Årsrapport for 2022

(22. regnskabsår)

CVR nr. 26 23 95 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5.

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.

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 20. april 2023

I bestyrelsen:

Jørn Andersen (formand)

Kim Sejer Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 20. april 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
Revisors CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26 23 95 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jørn Andersen (formand) Kim Sejer Sørensen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.436.

Værdiregulering af ejendom udgør en omkostning på t.dkk -53.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.383.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 52.418. 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 Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt 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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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		4.978.542	5.119.195
Driftsomkostninger	2	<u>-1.118</u>	<u>-984.840</u>
Nettoleje		4.977.424	4.134.355
Administrationsomkostninger	3	<u>-176.087</u>	<u>-288.789</u>
Resultat før finansielle poster		4.801.337	3.845.566
Finansielle indtægter	4	588.686	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-954.452</u>	<u>-482.780</u>
Resultat før værdiregulering		4.435.571	3.362.786
Værdireguleringer	6	<u>-53.000</u>	<u>2.986.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>4.382.571</u>	<u>6.348.786</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.382.571</u>	<u>6.348.786</u>
		<u>4.382.571</u>	<u>6.348.786</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			
Investeringsejendomme	7	93.300.000	93.353.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>93.300.000</u>	<u>93.353.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>93.300.000</u>	<u>93.353.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		24.073	11.945
Periodeafgrænsningsposter		45.788	45.788
Andre tilgodehavender	8	28.534	0
Tilgodehavender i alt		<u>98.395</u>	<u>57.733</u>
Likvide beholdninger		<u>927.014</u>	<u>1.407.426</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.025.409</u>	<u>1.465.159</u>
AKTIVER I ALT		<u>94.325.409</u>	<u>94.818.159</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. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		<u>52.417.632</u>	<u>51.035.501</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>52.417.632</u>	<u>51.035.501</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	<u>38.368.792</u>	<u>39.491.258</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>38.368.792</u>	<u>39.491.258</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld Realkredit Danmark	9	1.885.357	2.730.932
Anden gæld	10	<u>1.653.628</u>	<u>1.560.468</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.538.985</u>	<u>4.291.400</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>41.907.777</u>	<u>43.782.658</u>
PASSIVER I ALT		<u>94.325.409</u>	<u>94.818.159</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 100.000	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	51.035.501	46.436.715
Overført af årets resultat	4.382.571	6.348.786
Udlodning	-3.000.440	-1.750.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	52.417.632	51.035.501
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	52.417.632	51.035.501
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

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 dkk	2021 dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendommen	835	25.560
Istandsættelse af lejemål, ny lejer	0	933.503
Egen andel af fællesomkostninger	283	25.777
Driftsomkostninger i alt	1.118	984.840
3 Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	60.000	46.500
Selskabsadministration	90.041	87.418
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokat	0	14.000
Habro, genbekræftelse resthæftelse	1.000	0
Rejseomkostninger	9.646	12.698
Gebyrer, PBS, bank m.v.	4.973	4.562
Honorar, konsulent	4.800	84.440
Honorar, genudlejning	0	25.710
Diverse omkostninger	2.408	10.242
Administrationsomkostninger i alt	176.087	288.789
4 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, indfrielse af lån	588.686	0
Finansielle indtægter i alt	588.686	0
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	773.817	438.162
Renter, kreditinstitutter	14.093	27.877
Renter, komplementarselskab	17.709	16.741
Låneomkostninger, omlægning af lån	148.833	0
Finansielle omkostninger i alt	954.452	482.780

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-53.000	2.986.000
Regulering til dagsværdier i alt	-53.000	2.986.000
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	74.102.409	74.102.409
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	74.102.409	74.102.409
Regulering til dagsværdi, primo	19.250.591	16.264.591
Årets regulering	-53.000	2.986.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	19.197.591	19.250.591
Dagsværdi, ultimo	93.300.000	93.353.000

Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt	6.031.294	5.656.249
Afkastkrav vægtet gennemsnit	6,45%	6,00%
Fradrag lejerabat	-208.333	-916.667

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	89.810.980	89.583.317
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	97.070.602	97.452.881

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	2.572	0
Tilgodehavende lejere	25.962	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	28.534	0
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Prioritetsgæld, nominelt	40.254.149	42.222.190
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	30.875.647	28.532.847
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.493.145	10.958.411
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	38.368.792	39.491.258
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.885.357	2.730.932
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Deposita	1.025.962	1.000.000
Fællesregnskab	0	15.543
Mellemregning, Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS	253.836	239.958
Skyldig moms	338.080	273.967
Skyldige omkostninger	35.750	31.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.653.628	1.560.468
	<hr/>	<hr/>

- 11 Personaleforhold**
Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser
Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 93.300 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.