

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **K/S Bagerstræde 6**

Vimmelskiftet 43, 1, 1161 København K

CVR-nr. 26 43 67 02

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2024.

---

Stig Birk Dørler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Bagerstræde 6.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 9. juli 2024

### Bestyrelse

Stig Birk Dørler  
Formand

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Bagerstræde 6**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bagerstræde 6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. juli 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Rasmussen**  
statsautoriseret revisor  
mne30153

**Brian Bay**  
statsautoriseret revisor  
mne45866

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Bagerstræde 6 Vimmelskaftet 43, 1 1161 København K
	CVR-nr.: 26 43 67 02
	Stiftet: 16. januar 2002
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Stig Birk Dørler, Formand
<b>Komplementar</b>	Bagerstræde 6 Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende: Bagerstræde 6, st.th, 1617 København V, Matr. nr. 25 Udenbys Vester Kvarter, ejerl. nr. 2

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 793 t.kr. mod 609 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Bagerstræde 6 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettolejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat af kommanditselskabets driftsresultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>497.269</b>	<b>455.534</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.940	-31.483
<b>Driftsresultat</b>	<b>432.329</b>	<b>424.051</b>
Andre finansielle indtægter	509.770	223.183
2 Øvrige finansielle omkostninger	-149.581	-38.078
<b>Resultat før skat</b>	<b>792.518</b>	<b>609.156</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>792.518</b>	<b>609.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	792.518	609.156
<b>Disponeret i alt</b>	<b>792.518</b>	<b>609.156</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	8.005.060	8.070.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.005.060</u>	<u>8.070.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.005.060</u></b>	<b><u>8.070.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.746	0
Andre tilgodehavender	<u>9.051.448</u>	<u>8.314.785</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.100.194</u>	<u>8.314.785</u>
Likvide beholdninger	<u>25.338</u>	<u>30.193</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.125.532</u></b>	<b><u>8.344.978</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.130.592</u></b>	<b><u>16.414.978</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditkapital	345.000	345.000
Reserve for opskrivninger	6.672.835	6.672.835
Overført resultat	6.149.840	5.357.321
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.167.675</b>	<b>12.375.156</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.419.399	3.559.912
Deposita	131.973	131.973
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.551.372	3.691.885
Kortfristet del af langfristet gæld	192.000	228.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	204.545	104.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	411.545	347.937
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.962.917</b>	<b>4.039.822</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.130.592</b>	<b>16.414.978</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	345.000	6.672.835	5.357.322	12.375.157
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	792.518	792.518
	<b>345.000</b>	<b>6.672.835</b>	<b>6.149.840</b>	<b>13.167.675</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	149.581	38.078
	<b>149.581</b>	<b>38.078</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.743.480	1.743.480
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.743.480</b>	<b>1.743.480</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	6.672.835	0
Årets opskrivning	0	6.672.835
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>6.672.835</b>	<b>6.672.835</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-346.315	-314.832
Årets afskrivninger	-64.940	-31.483
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-411.255</b>	<b>-346.315</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>8.005.060</b>	<b>8.070.000</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	1.366.042	1.397.525
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.611.399	3.787.997
Heraf forfalder inden for 1 år	-192.000	-228.085
	<b>3.419.399</b>	<b>3.559.912</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.412.490	2.604.490

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve til sikkerhed for realkreditgæld på i alt t.kr. 3.611 og ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforening på i alt t.kr. 30, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 8.005.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Stig Birk Dørler

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8f72c0a5-24d1-40fc-b407-99527cd84246

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-11 12:24:20 UTC



## Brian Rasmussen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: cb3d07d7-3602-4715-b30b-178ffcd26aae

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-11 13:00:15 UTC



## Brian Bay

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee5acbb9-1fd6-4a5d-93c7-668873597b08

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-11 13:06:13 UTC



## Stig Birk Dørler

Dirigent

Serienummer: 8f72c0a5-24d1-40fc-b407-99527cd84246

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-11 13:20:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**