

K/S Køge Bugt

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

Årsrapport for 2021

(20. regnskabsår)

CVR nr. 26719607

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2022

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Køge Bugt.

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 5. april 2022

I bestyrelsen:

Kurt Ilskov Kristensen (formand)

Svend Ulrich Jensen

Niels Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Køge Bugt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Køge Bugt for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 Accountant's 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 fejlinformationer, 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 5. april 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 34209936

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne23451

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Køge Bugt c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26719607
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Køge Bugt
Bestyrelse	Kurt Ilskov Kristensen (formand) Svend Ulrich Jensen Niels Olsen
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

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Nordhøj 4 i Køge.

Resultat for regnskabsåret 2021

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.444.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 25.923. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Køge Bugt for 2021 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 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.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter		2.778.947	2.724.458
Driftsomkostninger	2	<u>-30.600</u>	<u>-30.000</u>
Nettoleje		2.748.347	2.694.458
Administrationsomkostninger	3	<u>-153.986</u>	<u>-157.099</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		2.594.361	2.537.359
Finansielle omkostninger	4	<u>-150.095</u>	<u>-200.384</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.444.266</u>	<u>2.336.975</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.444.266</u>	<u>2.336.975</u>
		<u>2.444.266</u>	<u>2.336.975</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	5	<u>37.200.000</u>	<u>37.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>37.200.000</u>	<u>37.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.200.000</u>	<u>37.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>5.242</u>	<u>19.114</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.242</u>	<u>19.114</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>5.242</u>	<u>19.114</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.205.242</u>	<u>37.219.114</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 6.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		2.862.000	2.862.000
Overført resultat		<u>23.061.370</u>	<u>21.517.104</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>25.923.370</u>	<u>24.379.104</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7	5.960.888	7.452.298
Gældsbreve	8	<u>735.000</u>	<u>960.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.695.888</u>	<u>8.412.298</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7	1.193.089	895.073
Gældsbreve	8	225.000	225.000
Bankgæld		1.224.801	811.068
Anden gæld	9	<u>1.943.094</u>	<u>2.496.571</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.585.984</u>	<u>4.427.712</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>11.281.872</u>	<u>12.840.010</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.205.242</u>	<u>37.219.114</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
120 kommanditanparter á kr. 50.000	6.000.000	13.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-7.200.000</u>
120 kommanditanparter á kr. 50.000	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
120 kommanditanparter á kr. 23.850, ultimo	<u>2.862.000</u>	<u>2.862.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>3.138.000</u>	<u>3.138.000</u>
Pr. anpart	<u>26.150</u>	<u>26.150</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	21.517.104	19.780.129
Udlodning	-900.000	-600.000
Overført af årets resultat	<u>2.444.266</u>	<u>2.336.975</u>
Overført resultat, ultimo	<u>23.061.370</u>	<u>21.517.104</u>
Egenkapital i alt	<u>25.923.370</u>	<u>24.379.104</u>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel jf. note 5. 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.

	2021	2020
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	30.600	30.000
Driftsomkostninger i alt	30.600	30.000
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	61.200	60.000
Revision	20.500	20.500
Regulering revision 2019	0	2.500
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Konsulenthonorar	0	2.995
Bestyrelseshonorarer	44.000	44.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.536	0
Advokat	3.750	0
Gebyrer m.v.	1.532	13.809
Diverse omkostninger	4.968	795
Administrationsomkostninger i alt	153.986	157.099
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	42.613	49.339
Renter, bankgæld	4.497	28.728
Renter, gældsbreve	85.800	103.800
Renter, komplementarselskab	5.975	5.795
Renter, øvrige	280	0
Amortisering låneomkostninger	10.930	10.992
Tinglysningsgebyr	0	1.730
Finansielle omkostninger i alt	150.095	200.384

NOTER

	<u>2021</u> <u>dkk</u>	<u>2020</u> <u>dkk</u>
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	<u>29.471.968</u>	<u>29.471.968</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>29.471.968</u>	<u>29.471.968</u>
Regulering til dagsværdi, primo	7.728.032	7.728.032
Årets regulering, afkastrelateret	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>7.728.032</u>	<u>7.728.032</u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>37.200.000</u>	<u>37.200.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	2.851.094	2.778.947
Driftsomkostninger, DKK	-31.212	-30.600
Afkastkrav	7,58%	7,39%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>36.012.261</u>	<u>35.982.723</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>38.468.759</u>	<u>38.502.521</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
6 Andre tilgodehavender		
Udlæg for lejere	502	19.114
Øvrige tilgodehavender	<u>4.740</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>5.242</u>	<u>19.114</u>

NOTER

	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
7 Prioritetsgæld		
Oprindeligt 9.635.000	7.219.498	8.423.822
Amortiserede låneomkostninger, primo	-76.451	-87.443
Årets amortisering af låneomkostninger	10.930	10.992
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-65.521	-76.451
Prioritetsgæld, ultimo	7.153.977	8.347.371
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.191.571	2.681.460
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.769.317	4.770.838
Langfristet del i alt	5.960.888	7.452.298
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.193.089	895.073
8 Gældsbreve		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	60.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	735.000	900.000
Langfristet del i alt	735.000	960.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	225.000	225.000
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Komplementarselskabet Køge Bugt	155.360	150.694
Deposita	1.389.474	1.362.229
Skyldig moms	337.656	950.648
Skyldige omkostninger	60.604	33.000
Anden gæld i alt	1.943.094	2.496.571
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkredit- og banklån. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 37.200.000.		