

K/S Køge Bugt

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

Årsrapport for 2023

(22. regnskabsår)

CVR nr. 26719607

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. april 2024

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 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 30. april 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

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 regnskabsbrugere 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 30. april 2024

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 2023 - 31. december 2023

Komplementar ApS Komplementarselskabet Køge Bugt
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

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 2023

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.823.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 29.442. 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 Køge Bugt for 2023 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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, bestyrelshonorar, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

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

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.

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.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som stamkapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet stamkapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
Lejeindtægter		3.145.022	2.851.094
Driftsomkostninger	1	<u>-33.184</u>	<u>-31.604</u>
Nettoleje		3.111.838	2.819.490
Administrationsomkostninger	2	<u>-162.763</u>	<u>-174.024</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		2.949.075	2.645.466
Finansielle omkostninger	3	<u>-126.345</u>	<u>-149.447</u>
Resultat før værdiregulering		2.822.730	2.496.019
Værdireguleringer	4	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.822.730</u>	<u>2.496.019</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.822.730</u>	<u>2.496.019</u>
		<u>2.822.730</u>	<u>2.496.019</u>

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	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			
Likvide beholdninger		<u>125.102</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>125.102</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.325.102</u>	<u>37.200.000</u>

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 6.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		2.862.000	2.862.000
Overført resultat		<u>26.580.119</u>	<u>24.657.389</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>29.442.119</u>	<u>27.519.389</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6	3.575.622	4.768.103
Gældsbreve	7	<u>960.000</u>	<u>735.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.535.622</u>	<u>5.503.103</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6	1.192.481	1.192.785
Gældsbreve	7	0	225.000
Bankgæld		0	779.908
Anden gæld	8	<u>2.154.880</u>	<u>1.979.815</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.347.361</u>	<u>4.177.508</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>7.882.983</u>	<u>9.680.611</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.325.102</u>	<u>37.200.000</u>
Personaleforhold	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
120 kommanditanparter á kr. 50.000, ultimo	<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	24.657.389	23.061.370
Udlodning	-900.000	-900.000
Overført af årets resultat	<u>2.822.730</u>	<u>2.496.019</u>
Overført resultat, ultimo	<u>26.580.119</u>	<u>24.657.389</u>
Egenkapital i alt	<u>29.442.119</u>	<u>27.519.389</u>

NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	33.184	31.604
Driftsomkostninger i alt	<u>33.184</u>	<u>31.604</u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	66.369	63.208
Revision	22.000	20.500
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Bestyrelseshonorarer	44.000	44.000
Bestyrelsesansvars- og kriminalitetsforsikring	5.536	5.536
Advokat	2.500	7.250
Gebyrer m.v.	5.394	2.928
Diverse omkostninger	4.464	18.102
Administrationsomkostninger i alt	<u>162.763</u>	<u>174.024</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	29.741	36.176
Renter, bankgæld	2.529	18.773
Renter, gældsbreve	76.800	76.800
Renter, komplementarselskab	6.350	6.160
Renter, øvrige	0	595
Ej fradragsberettigede rentekomkostninger	0	16
Amortisering låneomkostninger	10.925	10.927
Finansielle omkostninger i alt	<u>126.345</u>	<u>149.447</u>

NOTER











	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer i alt	<u>0</u>	<u>0</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	3.207.923	3.145.022
Driftsomkostninger, DKK	-34.794	-33.184
Afkastkrav	8,53%	8,37%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>36.140.774</u>	<u>36.120.507</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>38.323.188</u>	<u>38.346.004</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
6 Prioritetsgæld		
Oprindeligt nominelt 9.635.000	4.811.772	6.015.482
Amortiserede låneomkostninger, primo	-54.594	-65.521
Årets amortisering af låneomkostninger	10.925	10.927
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-43.669	-54.594
Prioritetsgæld, ultimo	4.768.103	5.960.888
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.575.622	4.768.103
Langfristet del i alt	3.575.622	4.768.103
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.192.481	1.192.785
7 Gældsbreve		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	960.000	735.000
Langfristet del i alt	960.000	735.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	225.000
8 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Komplementarselskabet Køge Bugt	165.116	160.167
Deposita	1.572.511	1.425.547
Skyldig moms	382.753	357.162
Skyldige omkostninger	34.500	36.939
Anden gæld i alt	2.154.880	1.979.815
9 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 37.200.000.		

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Svend Ulrich Jensen Bestyrelsesmedlem 43a2f009-28f1-4b5c-824d-86041dc8d809 2024-05-01 12:10:52Z	  Niels Olsen Bestyrelsesmedlem e2141f63-bd57-4054-9d54-6824515ec71d 2024-05-01 13:21:58Z
  Kurt Ilskov Kristensen Bestyrelsesformand b88a67c6-a792-4471-b2f9-6a4d5f010755 2024-05-02 19:44:47Z	  Claus Carlsen Revisor 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b 2024-05-03 07:57:19Z
  Astrid Anneberg Anthonisen Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2024-05-03 08:01:59Z	

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (HFFM-35) KS Køge Bugt.pdf SHA256:
7c31b7b62bbc17736b16072ccd1661578a8b2d9d1de61e325fd6691bc2514c8d



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.