



## Ejendomskommanditselskabet Wind & Mølhavn

Islands Brygge 4  
2300 København S  
CVR-nr. 26832543

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.05.2024

---

**Jan Mølhavn Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomskommanditselskabet Wind & Mølhave  
Islands Brygge 4  
2300 København S

CVR-nr.: 26832543  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Allan Wind Petersen, formand  
Jan Mølhave Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomskommanditselskabet Wind & Mølhavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.05.2024

## Bestyrelse

**Allan Wind Petersen**  
formand

**Jan Mølhavn Pedersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomskommanditselskabet Wind & Mølhavn

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Wind & Mølhavn for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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. 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 fejlinformation, 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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 blandt andet 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.

### 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16.05.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom direkte eller via andre selskab samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens bestemmelser herom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.244 t.kr. mod et overskud på 3.100 t.kr. i 2022. Resultatet anses af ledelsen for værende forventet og kan henledes til dagsværdireguleringerne af selskabets investeringer. Balancen viser en egenkapital på 7.438 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre eksterne omkostninger		(24.750)	(26.250)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(24.750)</b>	<b>(26.250)</b>
Andre finansielle indtægter	1	2.318.565	3.147.645
Andre finansielle omkostninger	2	(49.345)	(21.787)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.244.470</b>	<b>3.099.608</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.244.470	3.099.608
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.244.470</b>	<b>3.099.608</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.139.557	6.514.365
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>8.139.557</b>	<b>6.514.365</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.139.557</b>	<b>6.514.365</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.165</b>	<b>101.791</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>104.165</b>	<b>101.791</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.243.722</b>	<b>6.616.156</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	4	300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		7.137.951	5.543.481
<b>Egenkapital</b>		<b>7.437.951</b>	<b>5.843.481</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		709.332	682.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>709.332</b>	<b>682.050</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.875	15.000
Anden gæld		79.564	75.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>96.439</b>	<b>90.625</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>805.771</b>	<b>772.675</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.243.722</b>	<b>6.616.156</b>
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	5.543.481	5.843.481
Udbetalt ordinært udbytte	0	(650.000)	(650.000)
Årets resultat	0	2.244.470	2.244.470
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>7.137.951</b>	<b>7.437.951</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	249	0
Dagsværdireguleringer	2.318.316	3.147.645
	<b>2.318.565</b>	<b>3.147.645</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	31.221	21.787
Dagsværdireguleringer	18.124	0
	<b>49.345</b>	<b>21.787</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	489.375
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>489.375</b>
Opskrivninger primo	6.024.990
Dagsværdireguleringer	2.300.192
Andre reguleringer	(675.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.650.182</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.139.557</b>

### Kapitalandele i kommanditselskaber

	Retsform
Ejendomskommanditselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved, 17,5%	K/S
Ejendomsanpartsselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved, 17,5%	ApS
Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7, 10%	K/S
Ejendomsanpartsselskabet Strynøgade 5-7, 10%	ApS

#### **4 Virksomhedskapital**

Stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 100.000 = 10.000.000 kr.

indbetalt stamkapital udgør 3 kommanditanparter á 100.000 kr. = 300.000 kr.

#### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har en resthæftelse på indbetaling af stamkapital i følgende selskaber:

Ejendomskommanditselskabet Kvægtorvet 8-12, 5.600 t.kr.

Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7, 1.545 t.kr

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele. Andre kapitalandele indregnes og måles til dagsværdi, hvilket anses for at svare til den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandele i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.