

K/S Norrtälje I, Sverige

c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(20. regnskabsår)

CVR nr. 27251501

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. januar 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Norrtälje I, Sverige.

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.

Det er stadigvæk bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2023 fravælges.

København, den 31. januar 2023

I bestyrelsen:

Michael Asker Larsen (formand)

Ditlev Erik Pontoppidan Thyssen

Carl Nielsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Norrtälje I, Sverige c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27251501
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	Komplementarselskabet Norrtälje I ApS
Bestyrelse	Michael Asker Larsen (formand) Ditlev Erik Pontoppidan Thyssen Carl Nielsen
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Vattumannen 2-4, Norrtälje, Sverige. Ejendommen er solgt pr. 31. marts 2021.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -146.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 146 efter skat.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 0.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventes at blive afmeldt efter afholdelse af ordinær generalforsamling i 2023.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Norrtälje I, Sverige for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 66,86 (72,60 pr. 31/12 2021).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

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.

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.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

Der er mulighed for at foretage et yderligere 25% fradrag i svensk skattepligtig indkomst, kaldet hensættelse til periodiseringsfond. Dette fradrag skal genbeskattes senest i det 6. efterfølgende indkomstår. Såfremt der foretages en sådan skattemæssig hensættelse til periodiseringsfond, foretages en regnskabsmæssig hensættelse med et beløb svarende til skatteværdien heraf. Beløbet driftsføres i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Skat af årets resultat" og indgår i passiver i balancen under regnskabsposten "Udskudt skat".

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til realisationsværdi, som svarer 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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		0	976.277
Driftsomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-325.094</u>
Nettoleje		0	651.183
Administrationsomkostninger	2	<u>-45.649</u>	<u>-1.141.077</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-45.649	-489.894
Finansielle indtægter	3	0	1.490.417
Finansielle omkostninger	4	<u>-100.450</u>	<u>-136.600</u>
Resultat før værdiregulering		-146.099	863.923
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>-1.430.464</u>
Ordinært resultat før skat		-146.099	-566.541
Skat af årets resultat	6	<u>0</u>	<u>-9.030.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-146.099</u>	<u>-9.596.541</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-146.099</u>	<u>-9.596.541</u>
		<u>-146.099</u>	<u>-9.596.541</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			
Investeringsjendom	7	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>29.808</u>	<u>720.695</u>
Tilgodehavender i alt		<u>29.808</u>	<u>720.695</u>
Likvide beholdninger		<u>1.158.099</u>	<u>619.011</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.187.907</u>	<u>1.339.706</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.187.907</u>	<u>1.339.706</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. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		<u>0</u>	<u>1.311.253</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>0</u>	<u>1.311.253</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	9	0	0
Anden gæld	10	<u>1.187.907</u>	<u>28.453</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.187.907</u>	<u>28.453</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>1.187.907</u>	<u>28.453</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.187.907</u>	<u>1.339.706</u>
Personaleforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
4.000 kommanditanparter á kr. 5.500	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
4.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Pr. anpart	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.311.253	51.918.047
Udloddet udover tidligere indbetalt	-1.165.154	-41.010.253
Overført af årets resultat	<u>-146.099</u>	<u>-9.596.541</u>
Overført resultat, ultimo	<u>0</u>	<u>1.311.253</u>
Egenkapital i alt	<u>0</u>	<u>1.311.253</u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	29.054
Ejendomsadministrationshonorar	0	32.832
Vedligeholdelse	0	263.208
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	0	325.094
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	25.000	87.935
Revision, Danmark	0	18.200
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	0	15.260
Bestyrelseshonorar	0	61.079
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	0	4.859
Salgsomkostninger	0	915.871
Advokat	0	12.000
Diverse omkostninger	4.930	10.154
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	45.649	1.141.077
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	0	1.490.417
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	1.490.417
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	0	121.334
Renter, kassekredit, Nordea	136	14.380
Renter, øvrige	53	886
Kurstab, valuta	100.261	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	100.450	136.600
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
5 Værdireguleringer		
Avance ved salg af ejendom	0	19.885.596
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-18.988.710
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	0	-1.290.100
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	0	-1.037.250
	<u>0</u>	<u>-1.430.464</u>
Værdireguleringer i alt	0	-1.430.464
6 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	9.491.191
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	-123
Regulering af udskudt skat	0	-461.068
	<u>0</u>	<u>-461.068</u>
Skat af årets resultat i alt	0	9.030.000
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	50.575.204
Årets afgang	0	-50.575.204
	<u>0</u>	<u>-50.575.204</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	20.278.810
Årets regulering, afkastrelateret	0	896.886
Årets regulering, valutakursrelateret	0	-1.290.100
Årets afgang	0	-19.885.596
	<u>0</u>	<u>-19.885.596</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>0</u>	<u>0</u>

Ejendommen er solgt pr. 31. marts 2021.

NOTER

	<u>2022</u> dkk	<u>2021</u> dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende svensk skattekonto inkl. afsat skat	29.808	683.011
Tilgodehavende dansk moms	0	34.417
Tilgodehavende svensk moms	<u>0</u>	<u>3.267</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>29.808</u>	<u>720.695</u>
9 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering, primo	0	-1.037.250
Årets kursregulering	<u>0</u>	<u>1.037.250</u>
Kursregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Norrtälje I ApS	10.253	10.253
Skyldig til investorer	1.165.154	0
Andre skyldige omkostninger	<u>12.500</u>	<u>18.200</u>
Anden gæld i alt	<u>1.187.907</u>	<u>28.453</u>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		