
K/S Kauppakatu

Bornholmsgade 3, DK-1266 København K

Årsrapport for 2023

Annual Report for 2023

CVR-nr. 28 68 07 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på
kommanditselskabets
ordinære
generalforsamling
den 27/5 2024

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the limited
partnership
on 27/5 2024*

Lene Larsen
Dirigent
*Chairman of the
general meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	13

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Kauppakatu.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. maj 2024
København K, 27 May 2024

Bestyrelse
Board of Directors

Casper Palm Gyrsting
formand
Chairman

Thomas Kofoed Larsen

Peter Ditlev Nielsen

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of K/S Kauppakatu for the financial year 1 January - 31 December 2023.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2023 of the Limited Partnership and of the results of the Limited Partnership operations for 2023.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

Til kommanditisterne i K/S Kauppakatu

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kauppakatu for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

To the limited partners of K/S Kauppakatu

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Limited Partnership at 31 December 2023 and of the results of the Limited Partnership's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of K/S Kauppakatu for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Limited Partnership in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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:

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Limited Partnership's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Limited Partnership or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Limited Partnership's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Limited Partnership's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Limited Partnership to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's report

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Ringsted, den 27. maj 2024
Ringsted, 27 May 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne28701

Selskabsoplysninger

Company information

Kommanditselskabet
The Company

K/S Kauppakatu
Bornholmsgade 3
DK-1266 København K

CVR-nr: 28 68 07 08
CVR No: 28 68 07 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 7. april 2005
Incorporated: 7 April 2005

Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: København K

Bestyrelse
Board of Directors

Casper Palm Gyrsting, formand (*chairman*)
Thomas Kofoed Larsen
Peter Ditlev Nielsen

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
DK-4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Management's review

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 6.509.662, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 41.529.148.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Key activities

The Limited Partnerships main activity is to own and lend out property.

Development in the year

The income statement of the Limited Partnership for 2023 shows a loss of DKK 6,509,662, and at 31 December 2023 the balance sheet of the Limited Partnership shows a positive equity of DKK 41,529,148.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering <i>Gross profit before value adjustments</i>		3.398.410	3.583.883
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	3	-9.100.654	75.413
Bruttofortjeneste efter værdiregulering <i>Gross profit after value adjustments</i>		-5.702.244	3.659.296
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	1.085	35.525
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-808.503	-812.169
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-6.509.662	2.882.652

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	1.200.000	1.400.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-7.709.662	1.482.652
	-6.509.662	2.882.652

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		65.513.889	74.614.543
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver	6	<u>65.513.889</u>	<u>74.614.543</u>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver		<u>65.513.889</u>	<u>74.614.543</u>
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		344.589	243.222
<i>Trade receivables</i>			
Andre tilgodehavender		31.781	52.501
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		133.120	315.485
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>509.490</u>	<u>611.208</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>259.398</u>	<u>782.736</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		<u>768.888</u>	<u>1.393.944</u>
<i>Current assets</i>			
Aktiver		<u>66.282.777</u>	<u>76.008.487</u>
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		25.200.000	25.200.000
<i>Share capital</i>			
Ikke indbetalt selskabskapital		-14.298.234	-14.298.234
<i>Unpaid share capital</i>			
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs		867.263	867.263
<i>Reserve for unpaid share capital and share premium</i>			
Overført resultat		28.077.552	35.787.214
<i>Retained earnings</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.682.567	1.732.670
<i>Proposed dividend for the year</i>			
Egenkapital		41.529.148	49.288.913
<i>Equity</i>			
Kreditinstitutter		20.749.835	22.773.860
<i>Credit institutions</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	7	20.749.835	22.773.860
<i>Long-term debt</i>			
Kreditinstitutter	7	3.204.412	3.100.312
<i>Credit institutions</i>			
Anden gæld		799.382	845.402
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		4.003.794	3.945.714
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser		24.753.629	26.719.574
<i>Debt</i>			
Passiver		66.282.777	76.008.487
<i>Liabilities and equity</i>			

Balance 31. december *Balance sheet 31 December*

Passiver *Liabilities and equity*

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	9		

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Ikke indbetalt selskabs- kapital <i>Unpaid share capital</i>	Reserve for ikke indbetalt Selskabs- kapital og overkurs <i>Reserve for unpaid share capital and share premium</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	25.200.000	-14.298.234	867.263	35.787.214	1.732.670	49.288.913
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	0	0	-1.250.103	-1.250.103
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	-7.709.662	1.200.000	-6.509.662
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	25.200.000	-14.298.234	867.263	28.077.552	1.682.567	41.529.148

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1. Going concern

Going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

The company's financial risks are primarily related to the financing of the company's property and thus to the risk of interest rate changes, etc., as well as the investors' ability to honor the payment obligation as they fall due.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår

No indications have been received that the banks will terminate the loans. Management therefore expects that the current loan financing will continue on unchanged terms

Selskabets likviditetsmæssige situation og selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt eventuelle investorindbetaling.

The company's liquidity situation and the company's operations for the coming year are secured by the existing financing as well as investor payment, which is a prerequisite for the company's continued operations.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Value adjustments of investment assets

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Fair value adjustment of investment properties

	2023	2022
	DKK	DKK
	-9.100.654	75.413
	-9.100.654	75.413

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	1.085	1.349
<i>Other financial income</i>		
Valutakursreguleringer	0	34.176
<i>Exchange adjustments</i>		
	<u>1.085</u>	<u>35.525</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger	752.198	812.169
<i>Other financial expenses</i>		
Kursreguleringer omkostninger	56.305	0
<i>Exchange adjustments, expenses</i>		
	<u>808.503</u>	<u>812.169</u>

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

6. Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	69.825.845
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>69.825.845</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	4.788.698
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-9.100.654
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-4.311.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>65.513.889</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Dagsværdien for Kauppakatu er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:
The fair value of Kauppakatu has been calculated based on the following assumptions:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	65.513.889	74.614.543
<i>The fair value of investment properties amounts to</i>		
Værdiregulering, resultatopgørelse	-9.100.654	75.413
<i>Value adjustment, income statement</i>		

Budgetperiode	2024	2023
<i>Budget period</i>		
Diskonteringsrente	7,20	5,80
<i>Discount rate</i>		

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det finske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

There is a general uncertainty regarding the calculation of the fair value of the company's investment property based on the administrator's and management's value calculation, as a result of uncertainties in the Finnish real estate market, and that there is no external independent assessment of the property

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

The assessment of the property's fair value has been made on the basis of the property's normal budget for the coming year, including rental income and operating expenses as well as costs for administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,20% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforshold og ejendomstype mv.

The required rate of return, which is used as a basis for determining the fair value of the property, amounts to 7,20% and is determined annually by the company's management on the basis of developments in market conditions and type of property, etc.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien. Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

It is the management's estimate that the set fair value for the property is an expression of the current market level. No external experts have been involved in measuring the fair value. Changes in the assumptions that are primarily used in valuing the property will have a direct impact on the valuation of the property. Refer to the sensitivity analysis in the plant note.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendomsog finansmarkederne.

The company's activity is associated with a number of risk factors, the most important of which are the calculation of the property's fair value and financial risks, which are generally affected by the uncertainty in the real estate and financial markets.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforshold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK

As it is difficult to predict the actual property and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently in both positive and negative direction than assumed in connection with the measurement of the property's fair value.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,20%.

An individually determined required rate of return at 7,20% has been applied in the market value assessment at 31 December 2023.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i <i>Changes in</i>	-0,5% <i>-0.5%</i>	Basis <i>Base</i>	0,5% <i>0.5%</i>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	6,7	7,2	7,7
Dagsværdi <i>Fair value</i>	70.402.985	65.513.889	61.259.740
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	4.889.096	0	-4.254.149

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term debt</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Efter 5 år	12.520.872	14.575.540
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	8.228.963	8.198.320
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	20.749.835	22.773.860
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	2.086.812	2.082.220
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.117.600	1.018.092
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
	23.954.247	25.874.172
	2023	2022
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

The following assets have been placed as security with bankers:

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2023	2022
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Andre eventualforpligtelser		
<i>Other contingent liabilities</i>		
Kommanditselskabet har indgået forvalter- og selskabsadministrationsaftaler med henholdsvis Relia Management og Nectar Management A/S. Forvalteraftalen kan tidligst ophøre pr. 31. december 2024 og selskabsadministrationsaftalen kan tidligst ophøre pr. 31. december 2024. Honorar i opsigelsesperioden udgør: Inden for 1 år	326.975	533.635
<i>The limited partnership has entered into manager- and company administration agreements with Relia Management and Nectar Management A/S. The manager agreement can be cancelled at the earliest at 31 December 2024, and the company administration can be terminated at 31 December 2024. The fee in the period of notice is: Within 1 year</i>		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for K/S Kauppakatu for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

The Annual Report of K/S Kauppakatu for 2023 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2023 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Limited partnership, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Limited partnership, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

danske kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå kommanditselskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå kommanditselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå kommanditselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income statement

Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Limited partnership.

Contract work in progress (construction contracts) is recognised at the rate of completion, which means that revenue equals the selling price of the work completed for the year (percentage-of-completion method). This method is applied when total revenues and expenses in respect of the contract and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Limited partnership. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the contract.

Services are recognised at the rate of completion of the service to which the contract relates by using the percentage-of-completion method, which means that revenue equals the selling price of the service completed for the year. This method is applied when total revenues and expenses in respect of the service and the stage of completion at the balance sheet date can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits, including payments, will flow to the Limited partnership. The stage of completion is determined on the basis of the ratio between the expenses incurred and the total expected expenses of the service.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements

Balance sheet

Property, plant and equipment

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed assets comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and sub-suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Interest expenses on loans contracted directly for financing the construction of properties are recognised in cost over the construction period.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

The estimates applied are based on historical information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Return-based valuation model

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2023 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment and investments are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Financial liabilities

Loans, such as loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.