



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S STORKØBENHAVNSKE ERHVERVSEJENDOMME
C/O HAUGAARD BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 26. april 2023

Tabita Højer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 13 50 10 Stiftet: 5. oktober 2005 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Møbjerg Christensen Thomas Jakob Lange Michael Levring
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme
Kommanditister	Mikkel Klitgaard Jacobsen Michael Levring Mads Wackes Sckerl Henrik Hamre Steen Møbjerg Christensen Jytte Tranberg Thomas Jakob Lange Kirsten Margrethe Jørck Leif Arnbjerg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg
Advokat	Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2023

Bestyrelse:

Steen Møbjerg Christensen

Thomas Jakob Lange

Michael Levring

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 kommanditselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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. 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 regnskabsbrugere 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 kommanditselskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 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 kommanditselskabet 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 ledelsen 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 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.

Aalborg, den 26. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Investeringsejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastbaseret model.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Selskabets driftsresultat for 2022 anses for mindre tilfredsstillende. Årets negative resultat er præget af nedgangen på ejendomsmarkedet.

Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et resultat på -1.845 tkr. Selskabets egenkapital udgør herefter 36.405 tkr.

Det er besluttet at udlodde udbytte til kommanditisterne på 2.025 tkr.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for kommanditselskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.391.635	1.581.127
Personaleomkostninger.....	1	-125.000	-135.132
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.000.000	17.300.000
DRIFTSRESULTAT.....		-1.733.365	18.745.995
Andre finansielle omkostninger.....	2	-111.950	-100.149
ÅRETS RESULTAT.....		-1.845.315	18.645.846
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.025.000	900.000
Overført resultat.....		-3.870.315	17.745.846
I ALT.....		-1.845.315	18.645.846

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		46.000.000	50.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	46.000.000	50.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		46.000.000	50.000.000
Andre tilgodehavender.....		369.810	748
Tilgodehavender.....		369.810	748
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		369.810	748
AKTIVER.....		46.369.810	50.000.748
PASSIVER			
Indbetalt andel af stamkapital.....		695.500	695.500
Overført overskud.....		33.684.893	37.555.208
Forslag til udbytte.....		2.025.000	900.000
EGENKAPITAL.....		36.405.393	39.150.708
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.060.679	8.741.824
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.060.679	8.741.824
Gæld til realkreditinstitutter.....		681.145	682.609
Gæld til pengeinstitutter.....		897.435	349.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		135.158	136.437
Anden gæld.....		160.000	915.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.903.738	2.108.216
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.964.417	10.850.040
PASSIVER.....		46.369.810	50.000.748
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indbetalt andel af stamkapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	695.500	37.555.208	900.000	39.150.708
Forslag til resultatdisponering.....		-3.870.315	2.025.000	-1.845.315
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-900.000	-900.000
Egenkapital 31. december 2022.....	695.500	33.684.893	2.025.000	36.405.393

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	125.000	135.000	
Andre personaleomkostninger.....	0	132	
	125.000	135.132	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.276	5.318	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	106.674	94.831	
	111.950	100.149	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		26.085.586	
Kostpris 31. december 2022.....		26.085.586	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		23.914.414	
Årets værdireguleringer.....		-4.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		19.914.414	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		46.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		46.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-4.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Der er tale om en investeringsejendom beliggende i Storkøbenhavn bestående af erhvervslokaler. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 2.550-2.650 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,6 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.741.824	681.145	5.527.237	9.424.433	
	8.741.824	681.145	5.527.237	9.424.433	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforeninger er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 46.000 tkr.

Med pant i selskabets ejendom er der udstedt ejerpantebrev på nom. 10.800 tkr. Ejerpantebrevet er underpantsat til pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til kommanditselskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommene i kommanditisternes egne selvangivelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.