



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 20. marts 2024

Tabita Højer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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	Winsløw Advokatpartnerselskab Gammel Strand 34 1202 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. marts 2024

Bestyrelse:

Steen Møbjerg Christensen

Thomas Jakob Lange

Michael Levring

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 20. marts 2024

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 resultat af ordinær drift anses for tilfredsstillende

Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et resultat på -3.743 tkr. Selskabets egenkapital udgør herefter 30.637 tkr.

Det er besluttet at udlodde udbytte til kommanditisterne på 1.575 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.520.285	2.391.635
Personaleomkostninger.....	1	-125.000	-125.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.000.000	-4.000.000
DRIFTSRESULTAT		-3.604.715	-1.733.365
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-138.543	-111.950
ÅRETS RESULTAT		-3.743.258	-1.845.315
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.575.000	2.025.000
Overført resultat.....		-5.318.258	-3.870.315
I ALT		-3.743.258	-1.845.315

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		40.000.000	46.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	40.000.000	46.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		40.000.000	46.000.000
Andre tilgodehavender.....		41.797	369.810
Tilgodehavender.....		41.797	369.810
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		41.797	369.810
AKTIVER.....		40.041.797	46.369.810
PASSIVER			
Egenkapital.....		695.500	695.500
Overført resultat.....		28.366.636	33.684.893
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.575.000	2.025.000
EGENKAPITAL.....		30.637.136	36.405.393
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.380.995	8.060.679
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.380.995	8.060.679
Gæld til realkreditinstitutter.....		679.684	681.145
Gæld til pengeinstitutter.....		1.023.417	897.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		140.565	135.158
Anden gæld.....		150.000	160.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.023.666	1.903.738
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.404.661	9.964.417
PASSIVER.....		40.041.797	46.369.810
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	695.500	33.684.894	2.025.000	36.405.394
Forslag til resultatdisponering.....		-5.318.258	1.575.000	-3.743.258
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-2.025.000	-2.025.000
Egenkapital 31. december 2023.....	695.500	28.366.636	1.575.000	30.637.136

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	125.000	125.000	
	125.000	125.000	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.406	5.276	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	133.137	106.674	
	138.543	111.950	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		26.085.586	
Kostpris 31. december 2023.....		26.085.586	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		19.914.414	
Årets værdireguleringer.....		-6.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		13.914.414	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		40.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		40.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-6.000.000	

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 2.510-2.610 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,4 % 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 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.060.679	679.684	4.892.591	8.741.824	
	8.060.679	679.684	4.892.591	8.741.824	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforeninger er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 40.000 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 2023 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 ejendommenes 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 af resultat

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 ejendommenes 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 salgspris 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.