
Batteriet K/S

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 30 56 97 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2022

Nemanja Stankovic
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Batteriet K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

Direktion

Elsebeth Gutheil Stoker
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Batteriet K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Batteriet K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aarhus, den 18. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	Batteriet K/S Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 30 56 97 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Komplementar	Komplementarselskabet Batteriet ApS
Direktion	Elsebeth Gutheil Stoker
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i projektudvikling af den af virksomhedens ejede faste ejendom Bryggens Bastion beliggende på Njalsgade, København.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 203.215.532, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 360.446.642.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme under udførelse for at tilpasse sig koncernens regnskabspraksis. Investeringsejendomme under udførelse blev tidligere indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger, men indregnes nu til dagsværdi, hvor værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Se omtale under anvendt regnskabspraksis i note 8, hvor effekten på årets resultat, balancesum og egenkapital for regnskabsårene 2021 og 2020 fremgår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-8.307.439	10.443.300
Værdireguleringer af investeringsaktiver		225.603.722	34.824.420
Bruttofortjeneste		217.296.283	45.267.720
Personaleomkostninger	1	-388.800	0
Resultat før finansielle poster		216.907.483	45.267.720
Finansielle indtægter	2	7.335.938	10.302.618
Finansielle omkostninger	3	-21.027.889	-18.147.056
Årets resultat		203.215.532	37.423.282

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		203.215.532	37.423.282
		203.215.532	37.423.282

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme under udførelse		650.493.192	413.784.000
Materielle anlægsaktiver	4	650.493.192	413.784.000
Anlægsaktiver		650.493.192	413.784.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		106.991.726	247.574.203
Tilgodehavender		106.991.726	247.575.203
Likvide beholdninger		1.639.879	608
Omsætningsaktiver		108.631.605	247.575.811
Aktiver		759.124.797	661.359.811

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditselskabskapital		150.125.000	150.125.000
Andre reserver		0	147.056.671
Overført resultat		210.321.642	7.106.111
Egenkapital		360.446.642	304.287.782
Kreditinstitutter		396.109.500	330.757.419
Langfristede gældsforpligtelser	5	396.109.500	330.757.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.310.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.003.178	1.445
Deposita		0	8.500
Anden gæld		1.565.477	24.993.153
Periodeafgrænsningsposter		0	1.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.568.655	26.314.610
Gældsforpligtelser		398.678.155	357.072.029
Passiver		759.124.797	661.359.811
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommanditsel- skabskapital</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.125.000	147.056.671	-32.442.944	264.738.727
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39.549.054</u>	<u>39.549.054</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	150.125.000	147.056.671	7.106.110	304.287.781
Tilbagebetaling til ejere	0	-147.056.671	0	-147.056.671
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>203.215.532</u>	<u>203.215.532</u>
Egenkapital 31. december	<u>150.125.000</u>	<u>0</u>	<u>210.321.642</u>	<u>360.446.642</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	388.800	0
	<u>388.800</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.335.938	10.302.618
	<u>7.335.938</u>	<u>10.302.618</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.069.865	0
Andre finansielle omkostninger	19.958.024	18.147.056
	<u>21.027.889</u>	<u>18.147.056</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme under udførelse DKK
Kostpris 1. januar	374.234.946
Tilgang i årets løb	<u>11.105.470</u>
Kostpris 31. december	<u>385.340.416</u>
Værdireguleringer 1. januar	39.549.054
Årets værdireguleringer	<u>225.603.722</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>265.152.776</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>650.493.192</u>
Årets renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>7.672.507</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførelse pr. 31. december 2021 er opgjort på baggrund af DKK 12.500 pr. byggeretsmeter i henhold til en overdragelseaftale i løbet af 2021 mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	396.109.500	330.757.419
Langfristet del	396.109.500	330.757.419
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>396.109.500</u>	<u>330.757.419</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 452.134, der giver pant i investeringsejendomme under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af

650.493.192	413.784.000
-------------	-------------

7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Aktieselskabet CBH	Aarhus

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Batteriet K/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme under udførelse for at tilpasse sig koncernens regnskabspraksis. Investeringsejendomme under udførelse blev tidligere målt til kostpris fratrukket afskrivninger. Investeringsejendomme under udførelse måles efter ændring af regnskabspraksis til dagsværdi, hvor værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringen af regnskabspraksis har påvirket årets resultat positivt med TDKK 225.604, og tilsvarende er balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2021 begge forøget med TDKK 225.604.

Sammenligningstallene er tilsvarende tilpasset, hvorfor årets resultat for 2020 er forøget med TDKK 34.824 fra TDKK 2.599 til TDKK 37.423. Ændringen har ligeledes medført en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2020 fra TDKK 621.811 til TDKK 661.360 inkl. værdiændring vedrørende 2019 på TDKK 4.725 og tilsvarende er egenkapitalen forøget fra TDKK 264.739 til TDKK 304.288. Udover dette er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 hen-satte 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.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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 selskabet.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder direkte omkostninger vedrørende drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme under udførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme under udførelse omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, lønninger, renter og øvrige henførbare omkostninger i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investerings ejendomme under udførelse til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme under udførelse indregnes i resultatopgørelsen

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.

Dagsværdien af investerings ejendomme under udførelse pr. 31. december 2021 er opgjort på baggrund af DKK 12.500 pr. byggeretsmeter i henhold til en overdragelseaftale i løbet af 2021 mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår.

Tilgodehavender

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

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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.