

---

# ***Batteriet K/S***

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

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 30 56 97 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 26/4 2023

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Batteriet K/S.

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 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2023

## Direktion

Nemanja Stankovic

Andreas Haugstrup  
Hommelhoff

# 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 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Batteriet K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisoreres 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 26. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Kommanditselskabet</b> | Batteriet K/S<br>Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.<br>8000 Aarhus C<br><br>CVR-nr.: 30 56 97 25<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Aarhus |
| <b>Komplementar</b>       | Komplementarselskabet Batteriet ApS   |
| <b>Direktion</b>          | Nemanja Stankovic<br>Andreas Haugstrup Hommelhoff   |
| <b>Revision</b>           | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nobelparken<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C   |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i projektudvikling af den af virksomheden ejede ejendom, Bryggens Bastion, beliggende på Njalsgade, København.

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 35.392.400, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 395.839.042.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2022<br>DKK       | 2021<br>DKK        |
|--|------|-------------------|--------------------|
| <b>Bruttotab før værdireguleringer</b>   |      | <b>-826.232</b>   | <b>-8.307.440</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver |      | 33.133.363        | 225.603.722        |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 |      | <b>32.307.131</b> | <b>217.296.282</b> |
| Personaleomkostninger                    | 1    | 0                 | -388.800           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>32.307.131</b> | <b>216.907.482</b> |
| Finansielle indtægter                    | 2    | 4.946.216         | 7.335.938          |
| Finansielle omkostninger                 | 3    | -1.860.947        | -21.027.889        |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>35.392.400</b> | <b>203.215.531</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                   |                    |
|-------------------|--|-------------------|--------------------|
| Overført resultat |  | 35.392.400        | 203.215.531        |
|                   |  | <b>35.392.400</b> | <b>203.215.531</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme under udførelse         |      | 702.852.527        | 650.493.192        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>702.852.527</b> | <b>650.493.192</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>702.852.527</b> | <b>650.493.192</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 97.687.942         | 106.991.726        |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 1.372.301          | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>99.060.243</b>  | <b>106.991.726</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>69.182</b>      | <b>1.639.879</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>99.129.425</b>  | <b>108.631.605</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>801.981.952</b> | <b>759.124.797</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Kommanditselskabskapital                          |      | 150.125.000        | 150.125.000        |
| Overført resultat                                 |      | 245.714.042        | 210.321.642        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>395.839.042</b> | <b>360.446.642</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 399.184.991        | 0                  |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                  | 396.109.500        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>399.184.991</b> | <b>396.109.500</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 957.744            | 0                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 5.045.736          | 1.003.178          |
| Anden gæld  |      | 954.439            | 1.565.477          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>6.957.919</b>   | <b>2.568.655</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>406.142.910</b> | <b>398.678.155</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>801.981.952</b> | <b>759.124.797</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                    |                    |
| Nærtstående parter                                | 7    |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Kommanditsel-<br/>skabskapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>              |
|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                 | DKK                                   | DKK                          | DKK                       |
| Egenkapital 1. januar           | 150.125.000                           | 210.321.642                  | 360.446.642               |
| Årets resultat                  | 0                                     | 35.392.400                   | 35.392.400                |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>150.125.000</u></b>             | <b><u>245.714.042</u></b>    | <b><u>395.839.042</u></b> |

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2022</u>             | <u>2021</u>              |
|---|-------------------------|--------------------------|
|   | DKK                     | DKK                      |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                        |                         |                          |
| Lønninger   | <u>0</u>                | <u>388.800</u>           |
|   | <u><b>0</b></u>         | <u><b>388.800</b></u>    |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <u><b>0</b></u>         | <u><b>1</b></u>          |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                        |                         |                          |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder               | <u>4.946.216</u>        | <u>7.335.938</u>         |
|   | <u><b>4.946.216</b></u> | <u><b>7.335.938</b></u>  |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                     |                         |                          |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder            | 40.000                  | 1.069.865                |
| Andre finansielle omkostninger                        | <u>1.820.947</u>        | <u>19.958.024</u>        |
|   | <u><b>1.860.947</b></u> | <u><b>21.027.889</b></u> |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme<br>under udførelse<br><u>DKK</u> |
|--|---|
| Kostpris 1. januar                                 | 385.340.416   |
| Tilgang i årets løb                                | <u>19.225.972</u>   |
| Kostpris 31. december                              | <u>404.566.388</u>  |
| Værdireguleringer 1. januar                        | 265.152.776   |
| Årets værdireguleringer                            | <u>33.133.363</u>   |
| Værdireguleringer 31. december                     | <u>298.286.139</u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b><u>702.852.527</u></b>                                   |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | <u>23.297.589</u>   |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme under udførelse er værdiansat på baggrund af en pris pr. byggeretsmeter. Selskabet har pr. 31. december 2022 værdiansat byggeretterne til TDKK 13.5 pr. byggeretsmeter. Der er i alt ca. 52.000 byggeretsmeter.

Dagsværdien pr. byggeretsmeter er pr. 31. december 2022 vurderet af en uafhængig mægler.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Hvis prisen pr. byggeretsmeter ændrer sig med DKK +/- 100 pr. byggeretsmeter vil det medføre en ændring i dagsværdien på DKK +/- 5.195.000.

# 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>2022</u><br>DKK        | <u>2021</u><br>DKK        |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                           |                           |
| Efter 5 år                            | 399.184.991               | 0                         |
| Langfristet del                       | 399.184.991               | 0                         |
| Inden for 1 år                        | 0                         | 0                         |
|                                       | <b><u>399.184.991</u></b> | <b><u>0</u></b>           |
| <b>Kreditinstitutter</b>              |                           |                           |
| Mellem 1 og 5 år                      | 0                         | 396.109.500               |
| Langfristet del                       | 0                         | 396.109.500               |
| Inden for 1 år                        | 0                         | 0                         |
|                                       | <b><u>0</u></b>           | <b><u>396.109.500</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

|   | <u>2022</u><br>DKK | <u>2021</u><br>DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>  |                    |                    |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>  |                    |                    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  |                    |                    |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 399.314, der giver pant i investeringsejendomme under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 702.852.527        | 650.493.192        |

## 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 2022 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.

Årsregnskab for 2022 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 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.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme under udførelse til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme under udførelse pr. 31. december 2022 er opgjort på baggrund af TDKK 13.5 pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende nyt regnskabsår.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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.