

  
**K/S Estate DK 1**

Bornholmsgade 3, 1266 København K


**CVR-nr. 30 61 68 98**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

---

Nicolai Bonde Greis  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets 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.

København, den 17. april 2024

### Bestyrelse

Erling Brodersen  
formand

Christian Hemmingsen

Birger Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i K/S Estate DK 1*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Estate DK 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets likviditet er anstrengt og vil kræve indbetaling af yderligere stamkapital fra kommanditisterne. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 17.266.

### **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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 selskabets 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 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 selskabets 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 selskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

København, den 17. april 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Estate DK 1 Bornholmsgade 3 1266 København K CVR-nr.: 30 61 68 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 7. maj 2007 Hjemsted: København
Bestyrelse	Erling Brodersen, formand Christian Hemmingsen Birger Christensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende: Lundborgvej, Viborg, Sct. Jørgen Gade, Sønderborg samt Silkeborgvej, Herning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 12.663.053, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 695.828.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af enten eksterne mæglervurdering eller af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,25%.

### Kapitalberedskabet

Selskabets likviditet fra driften samt investorindskud har i 2023 været tilstrækkelig til at dække selskabets gældsforpligtelser.

Ejendommen på Lundborgvej, Viborg er solgt i regnskabsåret med overdragelse i 2024. Det er ledelsens og administrators vurdering, at proventet fra salget er tilstrækkeligt til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Ledelsen og administrator arbejder fortsat aktivt på salg af de resterende ejendomme.

På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-151.750</b>	<b>2.097.073</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-11.471.256	-6.618.750
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.623.006</b>	<b>-4.521.677</b>
Finansielle indtægter		254.333	306.235
Finansielle omkostninger		-1.294.380	-1.280.101
<b>Årets resultat</b>		<b>-12.663.053</b>	<b>-5.495.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-12.663.053	-5.495.543
		<b>-12.663.053</b>	<b>-5.495.543</b>

**Balance 31. december**

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	17.266.000	28.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.266.000</b>	<b>28.400.000</b>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		1.629.207	1.288.230
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.629.207</b>	<b>1.288.230</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.895.207</b>	<b>29.688.230</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.482.887
Andre tilgodehavender		358.387	424.465
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		216.802	493.201
Periodeafgrænsningsposter		64.133	96.276
<b>Tilgodehavender</b>		<b>639.322</b>	<b>2.496.829</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.787</b>	<b>8.827.141</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>687.109</b>	<b>11.323.970</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.582.316</b>	<b>41.012.200</b>

**Balance 31. december**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		27.200.000	24.150.000
Overført resultat		-27.895.828	-15.232.775
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-695.828</b>	<b>8.917.225</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.309.731	14.704.778
Deposita		605.252	1.331.797
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.914.983</b>	<b>16.036.575</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	7.187.275	13.082.063
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.466.583	1.182.500
Anden gæld		709.303	1.793.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.363.161</b>	<b>16.058.400</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.278.144</b>	<b>32.094.975</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.582.316</b>	<b>41.012.200</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	24.150.000	-15.232.775	8.917.225
Årets investorindskud	3.050.000	0	3.050.000
Årets resultat	0	-12.663.053	-12.663.053
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>27.200.000</b>	<b>-27.895.828</b>	<b>-695.828</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet fra driften samt investorindskud har i 2023 været tilstrækkelig til at dække selskabets gældsforpligtelser.

Ejendommen på Lundborg, Viborg er solgt i regnskabsåret med overdragelse i 2024. Det er ledelsens og administrators vurdering, at provenuet fra salget er tilstrækkeligt til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Ledelsen og administrator arbejder fortsat aktivt på salg af de resterende ejendomme.

På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.134.000	-2.250.000
Salg af investeringsejendomme	<u>-337.256</u>	<u>-4.368.750</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>-11.471.256</u></b>	<b><u>-6.618.750</u></b>
	<b><u><u>-11.471.256</u></u></b>	<b><u><u>-6.618.750</u></u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	62.990.814
Kostpris 31. december	62.990.814
Værdireguleringer 1. januar	-34.590.814
Årets værdireguleringer	-11.134.000
Værdireguleringer 31. december	-45.724.814
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.266.000</b>

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af enten eksterne mæglervurderinger eller af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,25%.

### 4 Egenkapital

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 55.000 fordelt på 100 kommanditanparter á t.kr. 550. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 27.800.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Banker	4.532.869	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	22.189.860	13.713.324	7.187.275	1.688.098
Deposita	1.331.797	605.252	0	0
	<b>28.054.526</b>	<b>14.318.576</b>	<b>7.187.275</b>	<b>1.688.098</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Den årlige omkostning udgør t.kr. 151.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 13.713, er der givet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 17.266. Tillige er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Silkeborgvej 82A og 82B er der tinglyst pant på hhv. t.kr. 25.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Estate DK 1 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

### Balancen

#### *Investeringsejendomme*

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.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.