

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**K/S Estate BK Haderslev**  
-----

**c/o EstatePartner Forvaltning ApS**  
**Overgaden Neden Vandet 9C, 1414 København K**  
-----

**CVR-nr. 37 06 93 29**  
-----

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

Godkendt på generalforsamlingen  
den 26. januar 2024

\_\_\_\_\_  
Dirigent Jesper Clausen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 – 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Estate BK Haderslev.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Det er derfor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. januar 2024

### Bestyrelse

---

Kasper Thygesen  
Formand

---

Poul Jørgensen

---

Peter Frigaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Estate BK Haderslev

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Estate BK Haderslev for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 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.

#### 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 regnskabsbrugerne 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 tilside-sættelse 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.

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.

Hellerup, den 11. januar 2024  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne41343

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

K/S Estate BK Haderslev  
c/o EstatePartner Forvaltning ApS  
Overgaden Neden Vandet 9C  
1414 København K

CVR nr. 37 06 93 29

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Kasper Thygesen, formand  
Poul Jørgensen  
Peter Frigaard

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet har været begrænset som følge af at selskabets ejendommen er solgt ved udgangen af 2022.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 801 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 98.

Selskabet forventer at blive lukket i 2024.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder forsikringer og vedligeholdelse.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>2022 kr.</u>
BRUTTOTAB .....		-143.675	872.213
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-143.675	872.213
Finansielle indtægter .....		1.149.872	62
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed .....		2.288	2.219
Finansielle omkostninger .....		2.648	125.688
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		1.001.261	744.368
Værdiregulering .....	2	-200.000	151.268
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>801.261</b>	<b>895.636</b>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		801.261	895.636
		<b>801.261</b>	<b>895.636</b>

**BALANCE pr. 31. december 2023**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>31/12 2023</u></b>	<b><u>31/12 2022</u></b>
		<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Andre tilgodehavender .....		23.925	474.038
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>		<b>23.925</b>	<b>474.038</b>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		451.530	15.600.000
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		475.455	16.074.038
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>475.455</b>	<b>16.074.038</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		5.250.000	5.250.000
Overført resultat .....		-5.151.531	2.847.208
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b>98.469</b>	<b>8.097.208</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....		0	7.205.429
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		58.986	57.203
Anden gæld .....		318.000	714.198
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..</b>		<b>376.986</b>	<b>7.976.830</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>376.986</b>	<b>7.976.830</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>475.455</b>	<b>16.074.038</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
<b><u>Egenkapital</u></b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Stamkapital, 100 andele af kr. 52.500 .....	5.250.000	5.250.000
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>		
Kontant opkrævet primo .....	5.250.000	5.250.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital ultimo .....	5.250.000	5.250.000
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	2.847.208	1.951.572
Overført af årets resultat .....	801.261	895.636
Udlodning i året .....	-8.800.000	0
Overført til næste år .....	-5.151.531	2.847.208
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>98.469</b>	<b>8.097.208</b>

**NOTER**

	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 1 - Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitslige antal medarbejdere .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 2 - Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo .....	0	15.275.850
Afgang .....	<u>0</u>	<u>- 15.275.850</u>
Anskaffelsessum 31. december .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo .....	0	170.000
Året afgang .....	<u>0</u>	<u>- 170.000</u>
Afskrivninger 31. december .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering primo .....	0	170.000
Året afgang .....	<u>0</u>	<u>- 170.000</u>
Værdiregulering ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31. december .....	<u>0</u>	<u>0</u>

Ejendommen er solgt i regnskabsåret.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kasper Damsgaard Thygesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: efa88304-b58e-4ca8-acd1-07fb9db62f43

IP: 80.196.xxx.xxx

2024-01-29 10:32:24 UTC



## Peter Bak Frigaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 14248b66-d348-43e8-8a4a-2c9e3ce909c7

IP: 130.225.xxx.xxx

2024-01-29 10:47:31 UTC



## Poul Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dabd1b52-c04d-417b-8f88-7e3cbdc44bf

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-01-30 22:54:39 UTC



## Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-01-31 07:51:41 UTC



## Jesper Søndberg Clausen

Dirigent

Serienummer: b20b42e7-847b-4a72-966f-6aa12a516525

IP: 62.116.xxx.xxx

2024-01-31 08:30:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: FWNT6-SMP12-411NJ-ZF531-YF1GL-LG130

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**