

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 2022**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen  
den 27. januar 2023

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. januar 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 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 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 revisionshandling, 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 13. januar 2023  
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 er at eje, drive og udleje ejendommen Bredgade 11, 6100 Haderslev.

Ejendommen er erhvervet i 2017. Ejendommen er solgt ved udgangen af 2022.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 896 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 8.097.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2023, grundet indfrielse af realkreditlån, hvor der har været en betydelig kursgevinst.

### 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 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		872.213	868.381
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		872.213	868.381
Finansielle indtægter .....		62	0
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed .....		2.219	2.142
Finansielle omkostninger .....		125.688	143.239
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		744.368	723.000
Værdiregulering .....	2	151.268	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>895.636</b>	<b>723.000</b>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		895.636	723.000
		<b>895.636</b>	<b>723.000</b>

**BALANCE pr. 31. december 2022**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsejendom .....		0	15.275.850
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	2	0	15.275.850
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		0	15.275.850
Andre tilgodehavender .....		474.038	535
TILGODEHAVENDER I ALT .....		474.038	535
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....	4	15.600.000	163.262
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		16.074.038	163.797
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>16.074.038</b>	<b>15.439.647</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		5.250.000	5.250.000
Overført resultat .....		2.847.208	1.951.572
EGENKAPITAL I ALT .....		8.097.208	7.201.572
Prioritetsgæld .....		0	6.962.403
Bankgæld .....		0	312.665
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..	3	0	7.275.068
Kortfristet del af langfristet gæld .....	3	7.205.429	563.273
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		57.203	55.465
Anden gæld .....		714.198	344.269
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		7.976.830	963.007
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		7.976.830	8.238.075
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>16.074.038</b>	<b>15.439.647</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</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 .....	1.951.572	1.228.572
Overført af årets resultat .....	895.636	723.000
Overført til næste år .....	2.847.208	1.951.572
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>8.097.208</b>	<b>7.201.572</b>

**NOTER**

	<b>31/12 2022</b>	<b>31/12 2021</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 .....	15.275.850	15.275.850
Afgang .....	<u>- 15.275.850</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december .....	<u>0</u>	<u>15.275.850</u>
Afskrivninger primo .....	170.000	170.000
Året afgang .....	<u>- 170.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december .....	<u>0</u>	<u>170.000</u>
Værdiregulering primo .....	170.000	170.000
Året afgang .....	<u>- 170.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo .....	<u>0</u>	<u>170.000</u>
Bogført værdi 31. december .....	<u>0</u>	<u>15.275.850</u>

Ejendommen er solgt i regnskabsåret.

**NOTER**

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<b><u>Note 3 - Gældsforpligtelser</u></b>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Nykredit, obligationslån .....	6.962.176	0	0
Bankgæld .....	243.253	0	0
	<u>7.205.429</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til Nykredit udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 5.853.

Lån er indfriet 6. januar 2023 med en værdi på t.kr. 5.883, hvilket medføre en gevinst på t.kr. 1.129.

**Note 4 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i deponeringskontoen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 15.600.

# Penneo

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

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

## Kasper Damsgaard Thygesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-488472806960

IP: 80.196.xxx.xxx

2023-01-30 11:48:41 UTC

NEM ID 

## Poul Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516888308875

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-01-30 20:08:42 UTC

NEM ID 

## Peter Bak Frigaard

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-01-31 16:03:09 UTC

Mit 

## Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-02-01 05:47:29 UTC

NEM ID 

## Jesper Søndberg Clausen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-211296672041

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-02-01 06:42:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 06CQQ-FXMSZ-5WKO0-5T8PT-VAB2E-7CGKE

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>