

K/S Procura Ejendomsinvestering

c/o Procura Management A/S

Slotsmarken 18, 1

2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 19 39 21

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Procura Ejendomsinvestering
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 41 19 39 21

Bestyrelse

Jan Vester Sørensen (formand)
0

Komplementar

Procura Ejendomsinvestering Komplementar ApS
CVR-nr. 41 18 98 35

Revision

Deloitte
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

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

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2023 for opfyldt.

Direktion

Hørsholm, den 13. maj 2024

Jan Vester Sørensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Procura Ejendomsinvestering. Årets resultat udviser et underskud på kr. -36.530

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. 2.728.976. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 0.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er 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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelse 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 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. Måling efter første indregning sker 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 købspris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		396.989	185.900
Driftsomkostninger		(244.665)	(159.969)
Driftresultat før finansielle poster		152.324	25.931
Finansielle omkostninger	1	(188.854)	(39.232)
Resultat før værdireguleringer		(36.530)	(13.301)
Årets resultat		(36.530)	(13.301)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(36.530)	(13.301)
I alt		(36.530)	(13.301)

Balance pr. 31.12.2023
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	2	6.053.200	4.203.200
Materielle anlægsaktiver		6.053.200	4.203.200
Anlægsaktiver i alt		6.053.200	4.203.200
Tilgodehavende investorindskud		75.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	9.450
Tilgodehavender		75.000	9.450
Likvide beholdninger		213.760	649.320
Omsætningsaktiver i alt		288.760	658.770
Aktiver i alt		6.341.960	4.861.970

Balance pr. 31.12.2023
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		2.626.848	2.351.848
Overført over-/underskud		102.128	138.658
Egenkapital		2.728.976	2.490.506
Prioritetsgæld	3	2.771.008	2.060.690
Gældsbreve	3	370.960	0
Langfristede gældsforpligtelser		3.141.968	2.060.690
Kortfristet del af langfristet gæld	3	211.038	89.100
Anden gæld		240.493	221.674
Periodeafgrænsningsposter		19.485	0
Kortfristede gældsforpligtelser		471.016	310.774
Gældsforpligtelser		3.612.984	2.371.464
Passiver i alt		6.341.960	4.861.970
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtigelser	6		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	2.351.848	0	138.658	2.490.506
Kapitalforhøjelse	275.000	(275.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(36.530)	(36.530)
Årets indskud	0	275.000	0	275.000
Egenkapital, ultimo	2.626.848	0	102.128	2.728.976

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 262.684.841 anparter á kr. 0,01.

	2023 kr.	2022 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Renter	(188.854)	(39.232)
	(188.854)	(39.232)

	2023
	kr.
2 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2023	4.046.500
Tilgang	1.850.000
Kostpris 31.12.2023	5.896.500
Værdiregulering 01.01.2023	156.700
Værdiregulering 31.12.2023	156.700
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	6.053.200

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Antal m2	192		
Forventet m2-pris	31.527		
Følsomhedsberegning			
m2-pris	30.527	31.527	32.527
Værdi af ejendom i DKK	5.861.200	6.053.200	6.245.200
Egenkapital i DKK	2.536.976	2.728.976	2.920.976

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	211.038	100,00	211.038
Forfald 1-5 år	795.421	100,00	795.421
Forfald efter 5 år	2.346.547	100,00	2.346.547
Langfristet gæld			
31.12.2023	3.353.007		3.353.006
Langfristet gæld			
31.12.2022	2.149.790		2.149.790

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2023 kr.	2022 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	6.053.200	4.203.200

5 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

6 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 11:47:26

Underskrevet med MitID



Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Direktør

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 11:47:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 30458eNRUM251819974

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.