

K/S Procura Ejendomsinvestering

c/o Procura Management A/S

Slotsmarken 18, 1

2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 19 39 21

Årsrapport 2021

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. maj 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2021	9
Balance pr. 31.12.2021	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Direktion

Jan Vester Sørensen

Komplementar

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Betingelsen for fravalg af revision er i henhold til årsregnskabsloven opfyldt.

Direktionen

Hørsholm, den 11. maj 2022

Jan Vester Sørensen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2021 blev driftsmæssig som forventet for K/S Procura Ejendomsinvestering. Årets resultat udviser et overskud på kr. 184.354

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.

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		72.000	6.000
Driftsomkostninger		(31.362)	(17.449)
Driftresultat før finansielle poster		40.638	(11.449)
Finansielle omkostninger	2	(12.984)	(20.946)
Resultat før værdireguleringer		27.654	(32.395)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	156.700	0
Årets resultat		184.354	(32.395)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		184.354	(32.395)
I alt		184.354	(32.395)

Balance pr. 31.12.2021
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	1.300.000	1.143.300
Materielle anlægsaktiver		1.300.000	1.143.300
Anlægsaktiver i alt		1.300.000	1.143.300
Periodeafgrænsningsposter		3.348	3.347
Tilgodehavender		3.348	3.347
Likvide beholdninger		616.505	52.482
Omsætningsaktiver i alt		619.853	55.829
Aktiver i alt		1.919.853	1.199.129

Balance pr. 31.12.2021
Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Stamkapital		1.191.848	651.848
Overført over-/underskud		151.959	(32.395)
Egenkapital		1.343.807	619.453
Prioritetsgæld	5	502.244	494.451
Langfristede gældsforpligtelser		502.244	494.451
Kortfristet del af langfristet gæld	5	22.600	22.600
Anden gæld		51.202	56.625
Periodeafgrænsningsposter		0	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser		73.802	85.225
Gældsforpligtelser		576.046	579.676
Passiver i alt		1.919.853	1.199.129
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	8		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	651.848	0	(32.395)	619.453
Kapitalforhøjelse	540.000	(540.000)	0	0
Årets resultat	0	0	184.354	184.354
Årets indskud	0	540.000	0	540.000
Egenkapital, ultimo	1.191.848	0	151.959	1.343.807

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 119.184.841 anparter á kr. 0,01.

	2021 kr.	2020 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. 1.000 anparter.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2021 kr.	2020 kr.
2 Finansielle omkostninger		
Renter	(12.984)	(20.946)
	(12.984)	(20.946)

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	156.700	0
	156.700	0

4 Investeringsejendom

	2021 kr.
Kostpris 01.01.2021	1.143.300
Kostpris 31.12.2021	1.143.300
Værdiregulering 01.01.2021	0
Dagsværdiregulering	156.700
Værdiregulering 31.12.2021	156.700
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021	1.300.000

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Antal m2	36		
Forventet m2-pris	36.111		
Følsomhedsberegning			
m2-pris	35.111	36.111	37.111
Værdi af ejendom i DKK	1.264.000	1.300.000	1.336.000
Egenkapital i DKK	1.307.807	1.343.807	1.379.807

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

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	22.600	100,00	22.600
Forfald 1-5 år	90.400	100,00	90.400
Forfald efter 5 år	411.844	100,00	411.844
Langfristet gæld			
31.12.2021	524.844		524.844
Langfristet gæld			
31.12.2020	517.051		517.051

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2021 kr.	2020 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	1.300.000	1.143.300

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2021.

8 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

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-693281684416

Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 15:42:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Vester Sørensen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-693281684416

Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 15:42:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: ff74a9stfHN247658274