

K/S Procura Ejendomsinvestering

c/o Procura Management A/S

Slotsmarken 18, 1

2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 19 39 21

Årsrapport 2022

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. maj 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 2022 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022 | 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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2. maj 2023

Jan Vester Sørensen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 blev driftsmæssig som forventet for K/S Procura Ejendomsinvestering. Årets resultat udviser et underskud på kr. -13.301

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 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> <u>kr.</u> | <u>2021</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Lejeindtægter | | 185.900 | 72.000 |
| Driftsomkostninger | | (143.009) | (31.362) |
| Driftresultat før finansielle poster | | 42.891 | 40.638 |
| Finansielle omkostninger | 2 | (56.192) | (12.984) |
| Resultat før værdireguleringer | | (13.301) | 27.654 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom | 3 | 0 | 156.700 |
| Årets resultat | | (13.301) | 184.354 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | | (13.301) | 184.354 |
| I alt | | (13.301) | 184.354 |

Balance pr. 31.12.2022
Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> <u>kr.</u> | <u>2021</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendom | 4 | 4.203.200 | 1.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.203.200 | 1.300.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 4.203.200 | 1.300.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.450 | 3.348 |
| Tilgodehavender | | 9.450 | 3.348 |
| Likvide beholdninger | | 649.320 | 616.505 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 658.770 | 619.853 |
| Aktiver i alt | | 4.861.970 | 1.919.853 |

Balance pr. 31.12.2022

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Stamkapital | | 2.351.848 | 1.191.848 |
| Overført over-/underskud | | 138.658 | 151.959 |
| Egenkapital | | 2.490.506 | 1.343.807 |
| Prioritetsgæld | 5 | 2.060.690 | 502.244 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 2.060.690 | 502.244 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 5 | 89.100 | 22.600 |
| Anden gæld | | 221.674 | 51.202 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 310.774 | 73.802 |
| Gældsforpligtelser | | 2.371.464 | 576.046 |
| Passiver i alt | | 4.861.970 | 1.919.853 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |
| Eventualforpligtigelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022

| | Stamkapital kr. | Ikke indbetalt del af stamkapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | | |
| Egenkapital, primo | 1.191.848 | 0 | 151.959 | 1.343.807 |
| Kapitalforhøjelse | 1.160.000 | (1.160.000) | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | (13.301) | (13.301) |
| Årets indskud | 0 | 1.160.000 | 0 | 1.160.000 |
| Egenkapital, ultimo | 2.351.848 | 0 | 138.658 | 2.490.506 |

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 235.184.841 anparter á kr. 0,01.

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kommanditisternes resthæftelse pr. 1.000 anparter. | 0 | 0 |

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.

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-----------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renter | (56.192) | (12.984) |
| | (56.192) | (12.984) |
| 3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom | | |
| Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom | 0 | 156.700 |
| | 0 | 156.700 |
| 4 Investeringsejendom | | 2022 kr. |
| Kostpris 01.01.2022 | | 1.143.300 |
| Tilgang | | 2.903.200 |
| Kostpris 31.12.2022 | | 4.046.500 |
| Værdiregulering 01.01.2022 | | 156.700 |
| Værdiregulering 31.12.2022 | | 156.700 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022 | | 4.203.200 |

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommenes dagsværdi:

| | | | | |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Antal m2 | 133 | | | |
| Forventet m2-pris | 31.603 | | | |
| Følsomhedsberegning | | | | |
| m2-pris | 30.603 | 31.603 | 32.603 | |
| Værdi af ejendom i DKK | 4.070.200 | 4.203.200 | 4.336.200 | |
| Egenkapital i DKK | 2.357.506 | 2.490.506 | 2.623.506 | |

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 | 89.100 | 100,00 | 89.100 |
| Forfald 1-5 år | 356.400 | 100,00 | 356.400 |
| Forfald efter 5 år | 1.704.290 | 100,00 | 1.704.290 |
| Langfristet gæld | | | |
| 31.12.2022 | 2.149.790 | | 2.149.790 |
| Langfristet gæld | | | |
| 31.12.2021 | 517.051 | | 517.051 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom | 4.203.200 | 1.300.000 |

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2022.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 15:02:30

Underskrevet med MitID



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: 04-05-2023 kl.: 15:02:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0e0148XkXqR2.49926296

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.