
KB Strandgaderne P/S

Hammerensgade 6, st. th., 1267 København K

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 42 04 70 66

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på partnerselskabets
ordinære
generalforsamling
den 6/12 2023

Camilla Sofie Halsted
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for KB Strandgaderne P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. december 2023

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen

Bestyrelse

Matthew John Baker
Formand

Trine Lindgaard

Jens Bisgaard-Frantzen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i KB Strandgaderne P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KB Strandgaderne P/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere partnerselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 tilsidesættelse 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 partnerselskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 partnerselskabets 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 regnskabet 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 partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 6. december 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander

statsautoriseret revisor

mne42824

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	KB Strandgaderne P/S Hammerensgade 6, st. th. 1267 København K CVR-nr: 42 04 70 66 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Stiftet: 20. januar 2021 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Matthew John Baker, formand Trine Lindgaard Jens Bisgaard-Frantzen
Direktion	Jens Bisgaard-Frantzen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2022
		DKK 12 måneder	DKK 9 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.174.236	919.220
Værdiregulering af investeringsaktiver		-14.074.375	18.972.823
Bruttotab efter værdiregulering		-11.900.139	19.892.043
Finansielle indtægter	3	3.019	0
Finansielle omkostninger	4	-1.777.425	-1.043.648
Årets resultat		-13.674.545	18.848.395

Resultatdisponering

	2022/23	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-13.674.545	18.848.395
	-13.674.545	18.848.395

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		57.600.000	71.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	57.600.000	71.800.000
Anlægsaktiver		57.600.000	71.800.000
Andre tilgodehavender		0	51.658
Periodeafgrænsningsposter		55.779	58.358
Tilgodehavender		55.779	110.016
Likvide beholdninger		412.197	339.712
Omsætningsaktiver		467.976	449.728
Aktiver		58.067.976	72.249.728

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		5.112.647	18.787.192
Egenkapital		5.512.647	19.187.192
Gæld til realkreditinstitutter		49.063.665	49.553.547
Langfristede gældsforpligtelser	6	49.063.665	49.553.547
Gæld til realkreditinstitutter	6	540.193	584.116
Modtagne forudbetalinger fra kunder		284.473	310.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.507	194.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.434.569	1.406.233
Deposita		852.934	931.935
Anden gæld		219.988	81.909
Kortfristede gældsforpligtelser		3.491.664	3.508.989
Gældsforpligtelser		52.555.329	53.062.536
Passiver		58.067.976	72.249.728
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	400.000	18.787.192	19.187.192
Årets resultat	0	-13.674.545	-13.674.545
Egenkapital 30. september	400.000	5.112.647	5.512.647

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed, herunder eje, drive, udleje og administrere ejendomme.

	<u>2022/23</u>	<u>2022</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>3.019</u>	<u>0</u>
	<u>3.019</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	28.336	116.187
Andre finansielle omkostninger	<u>1.749.089</u>	<u>927.461</u>
	<u>1.777.425</u>	<u>1.043.648</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	52.827.177
Afgang i årets løb	-125.625
Kostpris 30. september	52.701.552
Værdireguleringer 1. oktober	18.972.823
Årets værdireguleringer	-14.074.375
Værdireguleringer 30. september	4.898.448
Regnskabsmæssig værdi 30. september	57.600.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Dagsværdien for Strandgaderne i Vejle er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	57.600.000	71.800.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-14.074.375	18.972.823
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3,0 %	0 %
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	2,5 %	1,5 %
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6,2 %	2,9 %
Afkastkrav	4,75 %	4,25 %

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75%. Afkastkravet forventes at kunne svinge i intervallet 4,25% - 5,25%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	64.376.471	57.600.000	52.114.286
Ændring i dagsværdi	6.776.471	0	-5.485.714

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022/23	2022
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.836.753	47.152.187
Mellem 1 og 5 år	2.226.912	2.401.360
Langfristet del	49.063.665	49.553.547
Inden for 1 år	540.193	584.116
	49.603.858	50.137.663

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 51.786, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	57.600.000	71.800.000
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Kinnerton Boligudlejning K/S	København K

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KB Strandgaderne P/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

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 forpligtelser 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag for rabat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.