

# **K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade**

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 43 52 13 81

## **Årsrapport 2022**

(fra selskabets stiftelse 13. september - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2023

Dirigent:

.....  
Frederik Baggesgaard Juhl-Pedersen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 13. september - 31. december 2022	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 13. september - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 fra selskabets stiftelse 13. september - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. marts 2023  
Bestyrelse:

.....  
Michael Mors Larsen  
formand

.....  
Jesper Hansen

.....  
Martin Kibsgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 13. september - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 fra selskabets stiftelse 13. september - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 den 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aarhus, den 24. marts 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou  
statsaut. revisor  
mne34502

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade
Adresse, postnr., by	Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	43 52 13 81
Stiftet	13. september 2022
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	13. september - 31. december 2022
Bestyrelse	Michael Mors Larsen, formand Jesper Hansen Martin Kibsgaard Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark A/S Brinck Seidelins Gade 10, 9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i en eller flere ejerlejligheder matr.nr. 0131a, Grenaa Bygrunde, beliggende Kannikegade og Søndergade, 8500 Grenaa.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 13. september 2022 - 31. december 2022. Periodens resultat udviser et underskud på 795 t.kr. og er som forventet.

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 4 mdr.
	<b>Bruttotab</b>	-641.242
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	804
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-640.438
	Finansielle omkostninger	-155.001
	<b>Årets resultat</b>	<b>-795.439</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-795.439
		<b>-795.439</b>



## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
3	Materielle anlægsaktiver	
4	Investeringsejendomme	51.620.000
		<u>51.620.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>51.620.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Andre tilgodehavender	2.695.552
	Periodeafgrænsningsposter	53.652
		<u>2.749.204</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>566.475</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.315.679</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>54.935.679</u></u>

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2022</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Kommanditselskabskapital	16.500.000
	Overført resultat	-795.439
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>15.704.561</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	32.246.608
	Gæld til kreditinstitutter	1.654.890
		<u>33.901.498</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.239.725
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.910.490
	Gæld til komplementarselskabet	41.223
	Deposita	101.652
	Anden gæld	36.530
		<u>5.329.620</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>39.231.118</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>54.935.679</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser
- 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditselsk abskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	16.500.000	0	16.500.000
Overført via resultatdisponering	0	-795.439	-795.439
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>16.500.000</b>	<b>-795.439</b>	<b>15.704.561</b>

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

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

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 13. september 2022	0
Tilgange	51.619.196
Kostpris 31. december 2022	51.619.196
Opskrivninger 13. september 2022	0
Årets værdireguleringer	804
Opskrivninger 31. december 2022	804
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>51.620.000</b>

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Noter

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets investeringsejendomme er erhvervsejendomme beliggende i Grenaa. De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er oplyst nedenfor:

kr.	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	51.620.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	804
Dagsværdihierarki	3
Stigning i markedsleje	0 %
Afkastkrav i %	6,7 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2	7
Deposita tillagt dagsværdi	101.652

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 51.620 pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 3.590. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.170 t.kr.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.486.333	1.239.725	32.246.608	26.880.913
Gæld til kreditinstitutter	1.654.890	0	1.654.890	0
	<u>35.141.223</u>	<u>1.239.725</u>	<u>33.901.498</u>	<u>26.880.913</u>

## Årsregnskab 13. september - 31. december 2022

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser

##### Andre eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2027. Restløbetiden udgør 5 år og svarer til en forpligtelse på 837.320 kr.

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration ApS. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er der afgivet ejerpantebreve på 4.900 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 51.620 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 33.486 t.kr. er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 51.620 t.kr.

Selskabets bankforbindelse har endvidere transport i huslejeindtægter samt i eventuelle udbetalinger fra bygningsforsikring.



# PENNEO

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

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

## Jesper Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade  
Serienummer: 1760a71c-1557-44a1-87b8-ff78b1cd35a8  
IP: 91.133.xxx.xxx  
2023-03-24 14:54:27 UTC



## Michael Mors Larsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade  
Serienummer: ab91b352-b41f-4b5a-ad1d-0fd5e251f844  
IP: 80.160.xxx.xxx  
2023-03-24 15:10:12 UTC



## Martin Kibsgaard Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade  
Serienummer: 1cf1eba5-4c68-4802-91b4-69e73503aab5  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2023-03-24 17:11:31 UTC



## Peter Ulrik Faurshou

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490  
IP: 145.62.xxx.xxx  
2023-03-27 06:05:33 UTC



## Frederik Baggesgaard Juhl-Pedersen

### Dirigent

På vegne af: K/S Grenaa, Søndergade-Kannikegade  
Serienummer: b27780e1-4a36-4c1b-8b36-9b0f6191ad47  
IP: 130.185.xxx.xxx  
2023-04-03 06:29:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: NME6U-ZCNBE-3CGQA-BPJAN-X8WJ7-C8TE4

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 tidsstempelt 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>