

K/S Værløse, Bymidten

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 43 89 96 27

Årsrapport 2023

(fra virksomhedens stiftelse 7. marts - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2024

Dirigent:

.....
Johnni Rasmussen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Værløse, Bymidten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 7. marts - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 7. marts - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. marts 2024
Bestyrelse:

.....
Stig Christiansen
formand

.....
Jørn Lund

.....
Thomas Peter Carlsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kommanditisterne i K/S Værløse, Bymidten

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Værløse, Bymidten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 7. marts - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 7. marts - 31. december 2023 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 denne 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

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 27. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Værløse, Bymidten
Adresse, postnr. by	Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	43 89 96 27
Stiftet	7. marts 2023
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	7. marts - 31. december 2023
Bestyrelse	Stig Christiansen, formand Jørn Lund Thomas Peter Carlsen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendommen beliggende Bymidten 39A, 3500 Værløse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 0.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - amortiseres regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets amortisering på låneomkostninger er på t.kr. 8 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og amortisering af låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 61, hvilket ledelsen anser som værende på niveau med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023 10 mdr.
	Bruttofortjeneste	1.191.998
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	202
	Resultat før finansielle poster	1.192.200
	Finansielle indtægter	347
	Finansielle omkostninger	-1.139.457
	Årets resultat	53.090
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	53.090
		53.090

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
3	Investeringsjendomme	41.383.000
		<u>41.383.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.383.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	75.772
	Periodeafgrænsningsposter	1.953
		<u>77.725</u>
	Likvide beholdninger	<u>264.004</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>341.729</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.724.729</u>

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	2023
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Kommanditselskabskapital	14.800.000
	Overført resultat	53.090
	Egenkapital i alt	<u>14.853.090</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	25.995.298
		<u>25.995.298</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	644.211
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500
	Gæld til komplementarselskabet	42.009
	Anden gæld	167.621
		<u>876.341</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.871.639</u>
	PASSIVER I ALT	<u>41.724.729</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandit- selskabskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	14.800.000	0	14.800.000
Overført via resultatdisponering	0	53.090	53.090
Egenkapital 31. december 2023	14.800.000	53.090	14.853.090

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Værløse, Bymidten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet, som dækker selskabets første regnskabsår, er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis:

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.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdifor-
ringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen-
holdsvis 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. Kapitalværdi-
en 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-
der.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv
indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der
foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages ned-
skrivning 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 tilgodehaven-
de eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

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 nettorealisationsevnen.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgange	41.382.798
Kostpris 31. december 2023	41.382.798
Opskrivninger 7. marts 2023	0
Årets værdireguleringer	202
Opskrivninger 31. december 2023	202
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	41.383.000

3 Investeringsejendomme

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

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for ejendommen 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 investeringsejendom er en erhvervsejendom beliggende i Værløse. De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er oplyst nedenfor

kr.	2023
Dagsværdien af investeringsejendommen	41.383.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	202
Dagsværdihierarki	3
Stigning i markedsleje	0 %
Afkastkrav i %	6,21%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2 (afholdt af lejer)	0

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 41.383 t.kr. pr. 31/12 2023. 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. -3.083. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.627 t.kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.639.509	644.211	25.995.298	23.125.181
	26.639.509	644.211	25.995.298	23.125.181

Årsregnskab 7. marts - 31. december 2023

Noter

5 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2028. Restløbetiden udgør 5 år.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 26.640 t.kr. er stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 41.383 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Thomas Peter Carlsen

Bestyrelse

På vegne af: K/S Værløse Bymidten

Serienummer: b7902caf-095e-4e7d-8854-480b9f44b2e9

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-04 08:49:10 UTC



Jørn Lund

Bestyrelse

På vegne af: K/S Værløse, Bymidten

Serienummer: a3598ac4-bbce-4ae2-993a-aebae70d4038

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-04 10:36:18 UTC



Stig Christiansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Værløse, Bymidten

Serienummer: 70ec789f-9593-489d-9716-9f642f6c91ab

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-04 10:50:22 UTC



Peter Ulrik Faurshou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-04 18:42:30 UTC



Johnni Rødsgaard Rasmussen

Dirigent

På vegne af: K/S Værløse, Bymidten

Serienummer: 01c9826a-3711-4ac0-92e3-1d9a6a859cd1

IP: 16.171.xxx.xxx

2024-04-07 15:00:43 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**