

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

Nielsen & Thomsen Advokatselskab

Indiakaj 12 st.

2100 København Ø

CVR-nr. 25074351

## **Årsrapport 2024**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-04-2025

---

Christoffer Iversen  
Dirigent

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Partnerselskabet Skælskør Ejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28-04-2025

### **Direktion**

Amanda E. Arentoft  
Direktør

### **Bestyrelse**

Niels Otto Thiesen  
Formand

Amanda E. Arentoft  
Medlem

Anette Hegner  
Medlem

Alex Michael Cordoza Høffner  
Medlem

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

Vi har opstillet årsregnskabet for Partnerselskabet Skælskør Ejendomme for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

København K, den 28-04-2025

#### **SkatteInform**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson  
Statsautoriseret revisor  
mne9880

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Partnerselskabet Skælskør Ejendomme Nielsen & Thomsen Advokatselskab Indiakaj 12 st. 2100 København Ø
CVR-nr.	25074351
Stiftelsesdato	20-11-2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Bestyrelse</b>	Niels Otto Thiesen Amanda E. Arentoft, Direktør Anette Hegner Alex Michael Cordoza Høffner
<b>Direktion</b>	Amanda E. Arentoft
<b>Revisor</b>	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54, 1. tv 1360 København K
CVR-nr.	35394206

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og at drive udlejningsvirksomhed

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 1.275.095, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 19.772.862, og en egenkapital på kr. 13.519.032.

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Partnerselskabet Skælskør Ejendomme for 2024 er aflagt 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 tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## **Partnerselskabet Skælskør Ejendomme**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita og gæld til leverandører, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

### Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.539.129</b>	<b>1.426.890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.539.129</b>	<b>1.426.890</b>
Andre finansielle omkostninger		-264.033	-272.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.275.096</b>	<b>1.154.859</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.275.096</b>	<b>1.154.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	600.000
Overført resultat		475.096	554.859
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.275.096</b>	<b>1.154.859</b>

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	1	19.000.000	19.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.000.000</b>	<b>19.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.000.000</b>	<b>19.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		18.263	18.263
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.263</b>	<b>18.263</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>754.599</b>	<b>784.357</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>772.862</b>	<b>802.620</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.772.862</b>	<b>19.802.620</b>

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

### Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.920.000	5.920.000
Overført resultat		6.799.032	6.323.937
Udbytte for regnskabsåret		800.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>13.519.032</b>	<b>12.843.937</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.128.215	5.742.494
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.128.215</b>	<b>5.742.494</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	614.279	593.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.330	181.189
Anden gæld		492.007	441.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.125.616</b>	<b>1.216.189</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.253.831</b>	<b>6.958.683</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.772.862</b>	<b>19.802.620</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	5.920.000	6.323.936	600.000	12.843.936
Betalt udbytte			-600.000	-600.000
Årets resultat		475.096	800.000	1.275.096
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>5.920.000</b>	<b>6.799.032</b>	<b>800.000</b>	<b>13.519.032</b>

## Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

### Noter

	2024	2023
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.182.790	20.182.790
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.182.790</b>	<b>20.182.790</b>
Dagsværdireguleringer primo	-1.182.790	-1.182.790
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.182.790</b>	<b>-1.182.790</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.000.000</b>	<b>19.000.000</b>

Offentlig ejendomsværdi 2020: kr. 5.950.000 kr.

Selskabet ejer en fuld erhvervsudlejet detailejendom beliggende i Skælskør.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på 7 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed, ejendommens stand, alder og kontraktforhold. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af ledelsens vurdering af ejendommens normalindtjening.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring af afkastkrav med +/- 1 % er henholdsvis -2,3 mio. kr. og 3,1 mio. kr.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring af markedsleje med +/- 100 kr. pr. kvm +/- 1,43 mio. kr.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.128.215	614.279	2.413.904
	<b>5.128.215</b>	<b>614.279</b>	<b>2.413.904</b>

Den skattemæssige kursværdi af prioritetsgælden udgør pr. 31/12-2024 kr. 5.822.601,91

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld på kr. 5.742.493,85 er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark på kr. 11.700.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpanthaver kr. 3.600.000 med Danske Bank som underpanthaver.