

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

c/o NT Advokatpartnerselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

CVR-nr. 25074351

Årsrapport 2022

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-03-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22-03-2023

Direktion

Birgit Brøgger Arentoft
Direktør

Bestyrelse

Niels Otto Thiesen
Formand

Anette Hegner
Medlem

Birgit Brøgger Arentoft
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 01-01-2022 - 31-12-2022 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 revisorers 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 22-03-2023

SkatteInform

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson

Statsautoriseret revisor

mne9880

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Partnerselskabet Skælskør Ejendomme c/o NT Advokatpartnerselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	25074351
Stiftelsesdato	20-11-2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Niels Otto Thiesen Anette Hegner Birgit Brøgger Arentoft Alex Michael Cordoza Høffner
Direktion	Birgit Brøgger Arentoft
Revisor	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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 1.247.487, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 19.693.981, og en egenkapital på kr. 12.289.077.

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Partnerselskabet Skælskør Ejendomme for 2022 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 finansiell 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.496.918	1.449.650
Driftsresultat		1.496.918	1.449.650
Finansielle omkostninger		-249.431	-268.081
Resultat før skat		1.247.487	1.181.569
Årets resultat		1.247.487	1.181.569
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		600.000	600.000
Overført resultat		647.487	581.569
Resultatdisponering		1.247.487	1.181.569

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	19.000.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver		19.000.000	19.000.000
Anlægsaktiver		19.000.000	19.000.000
Periodeafgrænsningsposter		17.827	15.980
Tilgodehavender		17.827	15.980
Likvide beholdninger		676.154	567.310
Omsætningsaktiver		693.981	583.290
Aktiver		19.693.981	19.583.290

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.920.000	5.920.000
Overført resultat		5.769.077	5.121.591
Udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Egenkapital		12.289.077	11.641.591
Gæld til realkreditinstitutter		6.334.168	6.917.953
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.334.168	6.917.953
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	583.786	586.709
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.314	16.250
Anden gæld		445.636	420.787
Kortfristede gældsforpligtelser		1.070.736	1.023.746
Gældsforpligtelser		7.404.904	7.941.699
Passiver		19.693.981	19.583.290
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	5.920.000	5.121.590		11.041.590
Årets resultat		647.487	600.000	1.247.487
Egenkapital 31-12-2022	5.920.000	5.769.077	600.000	12.289.077

Partnerselskabet Skælskør Ejendomme

Noter

	2022	2021
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.182.790	20.182.790
Kostpris ultimo	20.182.790	20.182.790
Dagsværdireguleringer primo	-1.182.790	-1.182.790
Dagsværdireguleringer ultimo	-1.182.790	-1.182.790
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.000.000	19.000.000

Offentlig ejendomsværdi 2022: 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.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 1,37 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og markedsleje.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring af afkastkrav med +/- 1 % er henholdsvis -2,35 mio. kr. og 3,13 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	6.334.168	583.786	3.828.935
	6.334.168	583.786	3.828.935

Den skattemæssige kursværdi af prioritetsgælden udgør pr. 31/12-2022 kr. 6.917.953,72

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld på kr. 6.927.109,69 er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark på kr. 11.700.000.

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