



**Ejendomsselskabet Bremensgade
75-79 P/S**

Avedøreholmen 78 A
2650 Hvidovre
CVR-nr. 42923281

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.08.2024

Gitte Mørkholt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S
Avedøreholmen 78 A
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 42923281
Hjemsted: Hvidovre
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Gitte Mørkholt, formand
Henrik Bajlum Mørkholt
Dennis Schou

Direktion

Anders Bang Henriksen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.08.2024

Direktion

Anders Bang Henriksen

adm. dir.

Bestyrelse

Gitte Mørkholt

formand

Henrik Bajlum Mørkholt

Dennis Schou

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i årsrapportens note 2, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af partnerselskabets investeringsejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.08.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Anders Rødgaard Østdal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50620

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje, udvikle, drifte og handle med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -1.599.539 t.kr. og er primært påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen på -600 t.kr. og andre finansielle omkostninger på -942 tkr.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2023 7.238 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Partnerselskabets Investeringsejendom er værdiansat efter de principper, som er beskrevet i årsrapportens note 2 samt under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsen forventer at sælge den nuværende ejendom inkl. byggeprojekt. Ejendommens værdi er derfor fastsat på baggrund af selskabets udarbejdede byggeprojekt og gældende kommunalplan fratrukket skønnede omkostninger til opførelsen af ejendommen. Dagsværdien er derfor fastsat med udgangspunkt i skønnede forventninger til nettolejen og afkastkrav til det færdige byggeri samt byggeomkostninger til opførelse af ejendommen. Der er derfor væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendommen er for 2023 værdiansat til en vurderet dagsværdi på 30,2 mio.kr. på baggrund af valuarvurdering foretaget af Cushman & Wakefield.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(49.040)	(675.487)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(600.000)	7.951.153
Personaleomkostninger	3	(254)	(62.327)
Driftsresultat		(649.294)	7.213.339
Andre finansielle indtægter	4	8.994	1.575.985
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(17.485)	(23.500)
Andre finansielle omkostninger		(941.754)	(328.601)
Årets resultat		(1.599.539)	8.437.223
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.599.539)	8.437.223
Resultatdisponering		(1.599.539)	8.437.223

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		30.200.000	30.800.000
Materielle aktiver	5	30.200.000	30.800.000
Anlægsaktiver		30.200.000	30.800.000
Andre tilgodehavender		955.748	1.342.271
Tilgodehavender		955.748	1.342.271
Likvide beholdninger		86.093	52.275
Omsætningsaktiver		1.041.841	1.394.546
Aktiver		31.241.841	32.194.546

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		6.837.684	8.437.223
Egenkapital		7.237.684	8.837.223
Gæld til realkreditinstitutter		5.627.775	5.817.350
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.627.775	5.817.350
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	207.685	231.756
Deposita		214.839	261.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.775	39.413
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.870.219	16.921.716
Anden gæld		0	85.607
Periodeafgrænsningsposter		28.864	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.376.382	17.539.973
Gældsforpligtelser		24.004.157	23.357.323
Passiver		31.241.841	32.194.546
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	8.437.223	8.837.223
Årets resultat	0	(1.599.539)	(1.599.539)
Egenkapital ultimo	400.000	6.837.684	7.237.684

Noter

1 Going concern

Selskabets moderselskab, HKB A/S, har afgivet tilbagetrædelses- og støtteerklæring, således at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser som de forfalder.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsejendom beliggende i Københavnsområdet. Ejendommen der på nuværende tidspunkt lejes ud, forventes at blive solgt i 2024.

I lighed med tidligere år er der anvendt eksternt vurderingsmand ved opgørelse af dagsværdien, som er baseret på baggrund af selskabets udarbejdede byggeprojekt og gældende kommunalplan fratrukket skønnede omkostninger til opførelsen af ejendommen, idet ledelsen forventer at sælge den nuværende ejendom inkl. byggeprojekt.

Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i skønnede forventninger til nettlejen og afkastkrav til det færdige byggeri samt byggeomkostninger til opførelse af ejendommen, hvorfor der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien.

Ejendommens dagsværdi som er opjort på baggrund af den afkastbaserede model med en forventet markedsleje på 2.550 kr./m² (2022: 2.400 kr./m²) og et afkastkrav på 4,4 % (2022: 4,1 %) for det færdigbyggede projekt. En stigning i afkastkravet på 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 11,5 mio.kr.

3 Personaleomkostninger

	2023	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	0	61.875
Andre omkostninger til social sikring	254	452
	254	62.327
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

4 Andre finansielle indtægter

	2023	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	8.994	4.374
Øvrige finansielle indtægter	0	1.571.611
	8.994	1.575.985

Øvrige finansielle indtægter bestod i 2021/22 af kursgevinst ved låneomlægning af virksomhedens realkreditlån.

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	22.848.847
Kostpris ultimo	22.848.847
Opskrivninger primo	7.951.153
Årets opskrivninger	(600.000)
Opskrivninger ultimo	7.351.153
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.200.000

Investeringsejendomme

For uddybning af de centrale forudsætninger ved fastsættelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme henvises til note 2.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	207.685	231.756	5.627.775	4.706.746
	207.685	231.756	5.627.775	4.706.746

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme på nominelt 6.105.000 kr. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på nominelt 10.000.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.200.000 kr.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Kikarama Holding ApS, Strandgade 83, 3. 4., 1401 København K.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder vedligeholdelsesomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra banken samt realiseret kursgevinst ved låneomlægning mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld mv.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Idet ledelsen forventer at sælge den nuværende ejendom inkl. byggeprojekt er dagsværdien opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen efter opførelse, fratrukket skønnede omkostninger til opførelsen af ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. samt skønnede omkostninger til opførelsen af ejendommen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.