

K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg

Borgergade 23 5.th., 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 27 44 68 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2025.

Kim Ortmann Schrøder
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. maj 2025

Bestyrelse

Michael Asker Larsen

Kim Ortmann Schrøder

Søren Milner

Komplementar

Komplementarselskabet Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg ApS

Michael Asker Larsen

Kim Ortmann Schrøder

Søren Milner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 12. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg Borgergade 23 5.th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 27 44 68 33
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Asker Larsen Kim Ortmann Schrøder Søren Milner
Komplementar	Komplementarselskabet Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter udlejning og drift af ejendommen beliggende Kongensgade 27-29, Esbjerg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi skal henvise til oplysningerne i note 1 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 66.000.000 kr., hvoraf det fremgår, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien.

Dagsværdien er faldet idet afkastkravet er øget fra 7,5% til 9,0% efter vurdering fra ejendomsmægler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning udgør 5.943.508 kr. mod 5.384.369 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.942.156 kr. mod -2.978.269 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Kapitalberedskab

Den fornødne likviditet er historisk sikret ved indbetalinger fra kommanditisterne. Kommanditisterne vil også i 2025 foretage indbetalinger, som sikrer at der er likviditet til opfyldelse af afdragsprofilen på selskabets gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 "omkostninger vedrørende 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 "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lejeindtægter	5.943.508	5.384.369
Andre driftsindtægter	160.000	28.003
Andre eksterne omkostninger	-2.790.927	-3.438.302
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.840.000	-3.460.000
Bruttoresultat	-5.527.419	-1.485.930
2 Personaleomkostninger	-49.666	-79.165
Resultat før finansielle poster	-5.577.085	-1.565.095
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.365.071	-1.413.174
Årets resultat	-6.942.156	-2.978.269
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-6.942.156	-2.978.269
Disponeret i alt	-6.942.156	-2.978.269

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>66.000.000</u>	<u>74.840.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>74.840.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>74.840.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>152.361</u>	<u>115.278</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>152.361</u>	<u>115.278</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.025.570</u>	<u>3.025.535</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.177.931</u>	<u>3.140.813</u>
	Aktiver i alt	<u>70.177.931</u>	<u>77.980.813</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Stamkapital	35.710.672	30.775.005
Overført resultat	-38.224.555	-30.657.399
Egenkapital i alt	-2.513.883	117.606
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	64.493.732	69.518.600
6 Deposita	833.846	832.809
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.327.578</u>	<u>70.351.409</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	5.025.000	5.035.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	272.023	323.092
Gæld til Komplementarselskabet "Midt-I"	146.063	146.045
Anden gæld	481.150	407.661
Periodeafgrænsningsposter	1.440.000	1.600.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.364.236</u>	<u>7.511.798</u>
Gældsforpligtelser i alt	72.691.814	77.863.207
Passiver i alt	70.177.931	77.980.813

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	25.775.000	-27.054.130	-1.279.130
Kontant kapitaludvidelse	5.000.005	0	5.000.005
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.978.269	-2.978.269
Ikke indbetalte andel af årets opkrævning	0	-625.000	-625.000
Egenkapital 1. januar 2024	30.775.005	-30.657.399	117.606
Kontant kapitaludvidelse	4.935.667	0	4.935.667
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.942.156	-6.942.156
Ikke indbetalte andel af årets opkrævning	0	-625.000	-625.000
	<u>35.710.672</u>	<u>-38.224.555</u>	<u>-2.513.883</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 9% (2023: 7,5%).

I 2019 opsigte selskabets ankerlejer sit lejemål. En del af dette er genudlejet, men 1. salen er endnu ikke udlejet. For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i omsætningen påvirke forrentningskravet og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	49.283	78.733
Andre omkostninger til social sikring	383	432
	<u>49.666</u>	<u>79.165</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.365.071	1.413.174
	<u>1.365.071</u>	<u>1.413.174</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	107.833.519	107.833.519
Kostpris 31. december 2024	<u>107.833.519</u>	<u>107.833.519</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-32.993.519	-29.533.519
Årets regulering til dagsværdi	-8.840.000	-3.460.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>-41.833.519</u>	<u>-32.993.519</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>66.000.000</u>	<u>74.840.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen, beliggende Kongensgade 27-29, Esbjerg, er udlejet som retail og butiksejendomme.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Driftsomkostninger

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for tomgang.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	9
Tomgangsprocent, erhverv, (%)	27,5
Leje pr. m ² for erhvervsmål (inkl. forventet leje ved udlejning af tomgangslejemål): (kr.)	990

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 66.000 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med -2.100 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.400 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	69.518.732	74.553.600
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.025.000</u>	<u>-5.035.000</u>
	<u>64.493.732</u>	<u>69.518.600</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>46.668.000</u>	<u>51.239.000</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	<u>833.846</u>	<u>832.809</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>833.846</u>	<u>832.809</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>66.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-8.840.000</u>
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut/långiver er deponeret ejerpantebreve, nom. 9.000 t.kr., indestående i pengeinstitut, 4.026 t.kr., samt transport i kommanditisternes resthæftelse, 24.289 t.kr.		