



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Mariestad - Nyköping, Sverige

c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 31 17 93 43

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniel Rubæk Hansen", written over a horizontal line.

Daniel Rubæk Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Mariestad - Nyköping, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

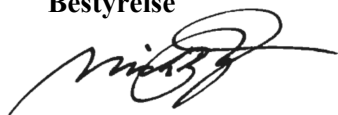
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. juli 2023

Bestyrelse



Michael Brag



Kurt Kim Petersen



Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisten i K/S Mariestad - Nyköping, Sverige

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mariestad - Nyköping, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 regnskabsbrugere 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 den 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 4. juli 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Mariestad - Nyköping, Sverige
c/o EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 17 93 43
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Brag
Kurt Kim Petersen
Michael Kaa Andersen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Mariestad - Nyköping, Sverige

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende på Storegårdsvägen 26-32 542 35 Mariestad & Gustafsbergstigen 18-20 611 67 Nyköping, Sverige.

Væsentlige fejl

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er det konstateret, at selskabet driver det svenske aktiviteter via et svensk kommanditbolag og ikke via en filial. Som følge heraf er regnskabet omformet således at resultatet indregnes i årsrapporten som en indtægt fra en kapitalinteresse og ikke som et regnskab for et ejendomsselskab.

Ændringen har ikke påvirket det regnskabsmæssige resultat og egenkapital men alene præsentationen heraf i årsrapporten. Som følge af ændringen er udformningen af balancen tilpasset den ændret opstilling og som følge heraf, er balancen reduceret i regnskabsåret med tDKK 52.424 fra tDKK 126.818 til tDKK 74.394. Sammenligningstallene er tilpasset den ændret regnskabspraksis.

Ændringen i regnskabsopstillingen har ikke givet anledningen til flere korrektioner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Datterselskabets investeringsejendom måles til dagsværdi beregnet ud fra en DCF-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,05% er dagsværdien for ejendommen 113,7 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 3,8 mio. kr.

Årets resultat resultat efter skat udgør -31.148 t.kr. mod 36.846 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttotab	-152.727	-34
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-26.807.120	38.328
Andre finansielle indtægter	74.241	1.639
Øvrige finansielle omkostninger	-4.262.562	-3.087
Årets resultat	-31.148.168	36.846
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	36.846
Disponeret fra overført resultat	-31.148.168	0
Disponeret i alt	-31.148.168	36.846

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	70.401.932	97.455
Finansielle anlægsaktiver i alt	70.401.932	97.455
Anlægsaktiver i alt	70.401.932	97.455
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	3.897.471	3.911
Tilgodehavender i alt	3.897.471	3.911
Likvide beholdninger	94.478	79
Omsætningsaktiver i alt	3.991.949	3.990
Aktiver i alt	74.393.881	101.445

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 t.kr.
Egenkapital			
1	Kontant andel af stamkapitalen	15.107.549	15.108
	Overført resultat	1.574.944	32.878
	Egenkapital i alt	16.682.493	47.986
Gældsforpligtelser			
	ApS Kompl. Mariestad - Nyköping, Sverige	139.892	151
	Anden gæld	56.898.062	52.645
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.037.954	52.796
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.662	40
	Anden gæld	549.772	623
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	673.434	663
	Gældsforpligtelser i alt	57.711.388	53.459
	Passiver i alt	74.393.881	101.445

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	15.107.549	32.877.931	47.985.480
Årets overførte overskud eller underskud	0	-31.148.168	-31.148.168
Udlodning (Svensk skat)	0	-154.820	-154.820
	15.107.549	1.574.943	16.682.492

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2022	15.107.549	15.108
	15.107.549	15.108
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á DKK 430.000	43.000.000	43.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	166.825	480

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mariestad - Nyköping, Sverige er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Væsentlig fejl

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er det konstateret, at selskabet driver det svenske aktiviteter via et svensk kommanditbolag og ikke via en filial. Som følge heraf er regnskabet omformet således at resultatet indregnes i årsrapporten som en indtægt fra en kapitalinteresse og ikke som et regnskab for et ejendomsselskab.

Ændringen har ikke påvirket det regnskabsmæssige resultat og egenkapital men alene præsentationen heraf i årsrapporten. Som følge af ændringen er udformningen af balancen tilpasset den ændret opstilling og som følge heraf, er balancen reduceret i regnskabsåret med tDKK 52.424 fra tDKK 126.818 til tDKK 74.394. Sammenligningstallene er tilpasset den ændret regnskabspraksis.

Ændringen i regnskabsopstillingen har ikke givet anledningen til flere korrektioner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Michael Brag

ID: *afb17871-82ce-ff4e-0fa5-d46a952d0c55*

Dato: 2023-07-06 03:05 (UTC)



Kurt Petersen

ID: *6157e9f0-630f-0f0a-8300-01df4745ccd9*

Dato: 2023-07-06 08:10 (UTC)



Michael Kaa Andersen

ID: *17309aac-a5a3-58fa-0e1c-16919d92b4e7*

Dato: 2023-07-06 08:13 (UTC)



Claus Carlsen

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

ID: *234b2cc8-345b-d74f-0f5c-f08454f9264a*

Dato: 2023-07-06 10:48 (UTC)



Daniel Rubæk Hansen

ID: *905cfdfd-0a48-4d4b-308e-12886816a425*

Dato: 2023-07-06 10:51 (UTC)

