

# Købstædernes Ejendomsselskab P/S

## Årsrapport 01.01.2023 - 31.12.2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2024

---

Jesper Nemholt  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Ledelsesberetning

Side 3: Selskabsoplysninger

Side 4: Beretning for 2023

## Påtegninger

Side 5: Ledespåtegning

Side 6: Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Årsregnskabet

Side 8: Resultatopgørelsen

Side 9: Balance

Side 10: Egenkapitalopgørelse

Side 11: Noter

# Selskabsoplysninger

Købstædernes Ejendomsselskab P/S  
c/o Købstædernes Forsikring  
Strandgade 27A  
1401 København K

Telefon 33 14 37 48

CVR- nr. 37 68 93 86

Stiftet 4. maj 2016

Hjemsted Københavns Kommune

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Komplementar:  
Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS

## Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af Købstædernes Forsikring og indgår i koncernregnskabet for Købstædernes Forsikring.

## Bestyrelse

Louise Fleckenstein, formand  
Anders Hestbech  
Morten Fruergaard

## Direktion

Jesper Nemholt, Direktør

## Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2024 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Købstædernes Ejendomsselskab P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle og udleje fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden dermed.

## Udviklingen i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 7.759 t.kr. og selskabets balance pr. 31 december 2023 udviser en egenkapital på 207.281 t.kr.

## Overskudsdisposition

Til generalforsamlingens disposition er årets overskud på 7.759 t.kr., som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført resultat	7.759 t.kr.
Foreslået udbytte	-20.000 t.kr.
I alt	-12.241 t.kr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom Strandgade 27A, 1401 København K måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 177,8 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,3 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke i tiden efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt har forrykket selskabets økonomiske stilling.

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Købstædernes Ejendomselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2024

## Direktion

Jesper Nemholt  
Direktør

## Bestyrelse

Louise Fleckenstein  
Formand

Anders Hestbech

Morten Fruergaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Købstædernes Ejendomsselskab P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Købstædernes Ejendomsselskab P/S regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 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 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 (ESBA 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 udarbejdelse 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 udarbejdelse 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 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. Fejlinformation 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.

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 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 væsentlige fejlinformationer 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 bl.a. 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.

København, den 7. marts 2024

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Oldau Gjelstrup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10777

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 væsentlige fejlinformationer i ledelsesberetningen.

# Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2023	2022
<b>Nettoomsætning</b>		<b>6.328</b>	<b>5.737</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-964	-1.412
Andre eksterne omkostninger		<u>-48</u>	<u>-43</u>
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>5.316</b>	<b>4.282</b>
Gevinst/tab ejendomme	2	<u>1.825</u>	<u>7.651</u>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>7.141</b>	<b>11.933</b>
Finansielle indtægter	3	<u>618</u>	<u>-135</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.759</u></b>	<b><u>11.798</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.759	11.798
Foreslået udbytte		<u>-20.000</u>	<u>0</u>
		<b><u>-12.241</u></b>	<b><u>11.798</u></b>

# Balance

t.kr.	Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	4	177.796	175.830
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>177.796</u>	<u>175.830</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>177.796</u>	<u>175.830</u>
Likvide beholdninger		30.790	25.405
Omsætningsaktiver, i alt		30.790	25.405
<b>Aktiver, i alt</b>		<u>208.586</u>	<u>201.235</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		186.781	199.022
Foreslået udbytte		20.000	0
<b>Egenkapital, i alt</b>	5	<u>207.281</u>	<u>199.522</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		862	1.311
Anden gæld		443	402
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<u>1.305</u>	<u>1.713</u>
<b>Passiver, i alt</b>		<u>208.586</u>	<u>201.235</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualposter	6		
Personaleomkostninger	7		

# Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Pr. 1. januar 2022	500	187.224	0	187.724
Overført jf. resultatudlodning	0	11.798	0	11.798
Pr. 1. januar 2023	500	199.022	0	199.522
Overført jf. resultatudlodning	0	-12.241	20.000	7.759
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500</b>	<b>186.781</b>	<b>20.000</b>	<b>207.281</b>

## Note 1 Anvendt regnskabspraksis

### Indledning

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver, investeringsejendomme 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Idet Partnerselskabet ikke er selvstændig skatte-

subjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grund og bygning med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisen inkl. Købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi. Værdireguleringen af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af den afkastbaserede model og opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme ellers indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

t.kr.	2023	2022
<b>Note 2 Gevinst/tab investeringsejendom</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	1.825	7.651
I alt	<u>1.825</u>	<u>7.651</u>
<b>Note 3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter kreditinstitutter	618	-135
I alt	<u>618</u>	<u>-135</u>
<b>Note 4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	108.641	108.217
Tilgang i årets løb	141	424
Kostpris 31. december	<u>108.782</u>	<u>108.641</u>
Værdireguleringer 1. januar	67.189	59.538
Årets værdiregulering	1.825	7.651
Værdiregulering 31. december	<u>69.014</u>	<u>67.189</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>177.796</u>	<u>175.830</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 3.433 m<sup>2</sup> beliggende i København. Ejendommen er 100% udlejet og benyttes som domicilejendom af moderselskabet. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 3,75% pr. 31.12.2023 (3,50% 31.12.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 18,3 mio.kr. Ejendommen er værdiansat til 51.790 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### Note 5 Egenkapital

Selskabskapitalen fordeler sig således:	500	500
500 stk. a nom. 1.000 kr.	<u>500</u>	<u>500</u>

#### Note 6 Eventualposter

Købstædernes Ejendomsselskab P/S er frivilligt momsregisteret vedrørende ejendommen, og der påhviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på 27 t.kr. for årene 2012 til 2014.

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med de øvrige selskaber i koncernen Købstædernes Forsikring. Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede momsbetaling.

#### Note 7 Personaleomkostninger

Udover bestyrelse og direktion er der ingen ansatte i selskabet. Bestyrelsen og direktionen oppebærer ikke vederlag fra selskabet