

K/S BISPETORV BYCENTER

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr. 29 83 31 09

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 31. marts 2025

Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|-----|
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------|---|

Årsregnskab 1. januar - 31. december

| | |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | K/S BISPETORV BYCENTER c/o Holmsberg Administration ApS Klosterplads 2, 1. 5700 Svendborg |
| | CVR-nr.: 29 83 31 09 Stiftet: 8. januar 2007 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Thomas Hejlsberg Anders Holmsberg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S BISPETORV BYCENTER.

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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. marts 2025

Direktion:

Thomas Hejlsberg

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S BISPETORV BYCENTER

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S BISPETORV BYCENTER for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Odense, den 31. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr.nr. 1kx Bistrupgård, Hjørring Jorder beliggende Bispetorv 2, 9800 Hjørring med et samlet areal på 2.189 m².

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1.922 tkr. mod et overskud på 1.581 tkr. i 2023.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.070.825 | 2.076.668 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 156.389 | -289.631 |
| Driftsresultat | | 2.227.214 | 1.787.037 |
| Andre finansielle indtægter | | 686 | 233 |
| Andre finansielle omkostninger | | -305.695 | -206.115 |
| Årets resultat | | 1.922.205 | 1.581.155 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.922.205 | 1.581.155 |
| I alt | | 1.922.205 | 1.581.155 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 31.247.276 | 31.090.887 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | 31.247.276 | 31.090.887 |
| Anlægsaktiver | | 31.247.276 | 31.090.887 |
| <hr/> | | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 132.625 | 127.016 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 132.625 | 127.016 |
| Likvider | | 118.792 | 256.525 |
| Omsætningsaktiver | | 251.417 | 383.541 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 31.498.693 | 31.474.428 |

Passiver

| | | | |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Kommandistindbetalinger | | 4.355.376 | 4.355.376 |
| Overført overskud | | 11.414.009 | 10.391.804 |
| Egenkapital | | 15.769.385 | 14.747.180 |
| <hr/> | | | |
| Prioritetsgæld | | 14.438.851 | 15.257.031 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 14.438.851 | 15.257.031 |
| Realkreditgæld | | 821.359 | 946.526 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24.150 | 24.150 |
| Anden gæld | | 444.948 | 499.541 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.290.457 | 1.470.217 |
| Gældsforpligtelser | | 15.729.308 | 16.727.248 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 31.498.693 | 31.474.428 |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Eventualposter mv. | 3 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 |
| Medarbejderforhold | 5 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Kommandi- tist- indbetalinger | Overført overskud | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 4.355.376 | 10.391.804 | 14.747.180 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.922.205 | 1.922.205 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Udbetalt i året | | -900.000 | -900.000 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 4.355.376 | 11.414.009 | 15.769.385 |

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 15.769.380 kr., hvoraf stamkapitalen udgør 4.355.376 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

2024
kr. 2023
kr.

1 | Materielle anlægsaktiver

| | |
|--|----------------------------|
| kr. | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024 | 28.469.480 |
| Kostpris 31. december 2024 | 28.469.480 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 2.621.407 |
| Årets værdireguleringer | 156.389 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | 2.777.796 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 31.247.276 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | |
|--|----------------------------|
| kr. | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2024 | 31.247.276 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 156.389 |

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7,25 % for selskabets ejendomme beliggende i Hjørring (2023: 7,25 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 31.247.276 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkrav steg 1 % vil dagsværdien samlet falde med 3.809 tkr. (8,25 %). Hvis afkastkravet faldt med 1 % vil dagsværdien samlet stige med 5.027 tkr. (6,25 %)

2 | Langfristede gældsforpligtelser

| | | | | |
|----------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
| Prioritetsgæld | 15.260.210 | 821.359 | 10.959.751 | 16.203.557 |
| | 15.260.210 | 821.359 | 10.959.751 | 16.203.557 |

Noter

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån, er afgivet følgende sikkerheder:

Realkreditpantebrev nom. 20.000.000 kr. i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.247 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve nom. 4.000.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 31.247 tkr. Herudover transport i lejeindtægter.

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
|--|------|------|

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

| | | |
|--|---|---|
| | 2 | 2 |
|--|---|---|

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S BISPETORV BYCENTER for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter andel af egenkapital i ejerforening, der måles til indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.