

## **K/S Strømmen, Aalborg**

(K Partners Strømmen, Aalborg K/S)

Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 37 34 27 85

### **Årsrapport 2023**

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

---

**Jeppe Lyng Larsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-16

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Strømmen, Aalborg c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 34 27 85 Stiftet: 22. december 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Marianne Øe Fristrup, formand Niels Jørgen Solmer Frank
<b>Direktion</b>	Kent Hoeg Sørensen Jeppe Lynge Larsen
<b>Komplementar</b>	Strømmen Komplementar ApS c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2023 for K/S Strømmen, Aalborg. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. februar 2024

Direktion

\_\_\_\_\_  
Kent Hoeg Sørensen

\_\_\_\_\_  
Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Marianne Øe Fristrup  
Formand

\_\_\_\_\_  
Niels Jørgen Solmer Frank

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i K/S Strømmen, Aalborg*

### **Konklusion**

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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strømmen, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

### **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.

### **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 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 samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 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 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.

Aalborg, den 23. februar 2024

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34353

Morten Porup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47816

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i regnskabsåret 2023 været næsten fuldt udlejet.

Årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

For regnskabsåret 2024 forventes igen et positivt resultat, men på et lidt lavere niveau som følge af rentestigningerne, som slår fuldt igennem i 2024.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Øvrige forhold**

Selskabet er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager således ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Der rapporteres ikke for denne fond.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Strømmen, Aalborg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

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

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

Ved anvendelsen af en DCF model opgøres værdien på basis af en tilbagediskontering af investeringsejendommens forventede fremtidige pengestrømme.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>12.544.333</b>	<b>9.035.196</b>
Af- og nedskrivninger.....		-229.896	-225.295
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	1.158.566	4.450.218
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>13.473.003</b>	<b>13.260.119</b>
Andre finansielle indtægter.....		51.920	0
Andre finansielle omkostninger.....		-5.142.892	-1.203.428
<b>Årets resultat</b> .....		<b>8.382.031</b>	<b>12.056.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		8.382.031	12.056.691
<b>I alt</b> .....		<b>8.382.031</b>	<b>12.056.691</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		80.203	310.099
Investeringsjendomme.....		212.800.000	209.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>212.880.203</b>	<b>209.310.099</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>212.880.203</b>	<b>209.310.099</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		129.085	4.976
Andre tilgodehavender.....		12.726	154.321
Periodeafgrænsningsposter.....		0	345
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>141.811</b>	<b>159.642</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.220.445</b>	<b>5.276.522</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>3.362.256</b>	<b>5.436.164</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>216.242.459</b>	<b>214.746.263</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
Indskud kapitalejere.....		90.000.000	90.000.000
Overført resultat.....		9.568.971	5.186.940
<b>Egenkapital.....</b>		<b>99.568.971</b>	<b>95.186.940</b>
Hensatte forpligtelser.....		1.426.549	1.153.500
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>1.426.549</b>	<b>1.153.500</b>
Realkreditlån og deposita.....	4	99.124.246	102.718.050
Deposita.....	4	9.082.738	9.059.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>108.206.984</b>	<b>111.777.570</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	3.762.072	3.824.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		868.511	372.386
Anden gæld.....		2.409.372	2.431.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.039.955</b>	<b>6.628.253</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>115.246.939</b>	<b>118.405.823</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>216.242.459</b>	<b>214.746.263</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 5		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		
<b>Ledelsesvederlag</b>	7		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-23 DKK	Indskud / Udlodning DKK	Årets resultat DKK	31/12-23 DKK
Selskabskapital.....	100.000.000	0	0	100.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-10.000.000	0	0	-10.000.000
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>90.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90.000.000</b>
Overført resultat.....	5.186.940	-4.000.000	8.382.031	9.568.971
<b>I alt.....</b>	<b>95.186.940</b>	<b>-4.000.000</b>	<b>8.382.031</b>	<b>99.568.971</b>

Der er udstedt 1.000 andele af DKK 100.000. Indre værdi udgør således 1,00.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Strømmen Komplementar ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelse af selskabets ejendomme forbundet med skøn over det fremtidige afkast og den forventede diskonteringsfaktor.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på grundlag af ejendommens forventede indtægter og omkostninger de næste 10 år.

Diskonteringsfaktoren, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 8,75% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. Der er regnet med en inflation på 2,0% og en terminalværdi i år 10.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Ved værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i lejen pr. 1. januar 2024, som er pristalsreguleret med knap 1% i forhold til året før. Der er regnet med tomgang i et enkelt større lejemål, som udgør omkring 3% af den samlede leje, samt omkostninger til klargøring heraf. Endvidere er der afsat et beløb til udskiftning af tekniske installationer med kort restlevetid, så der samlet er indregnet CAPEX på DKK 2,3 mio.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.158.566	4.450.218
	<b>1.158.566</b>	<b>4.450.218</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2023.....	762.622	111.496.700
Tilgang.....	0	2.641.434
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>762.622</b>	<b>114.138.134</b>
Afskrivninger 1. januar 2023.....	452.523	0
Årets afskrivninger .....	229.896	0
<b>Afskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>682.419</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	97.503.300
Årets værdireguleringer.....	0	1.158.566
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>98.661.866</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>80.203</b>	<b>212.800.000</b>

Nedenstående oversigt angiver den anvendte diskonteringsfaktor og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i diskonteringsfaktoren på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anvendt diskonteringsfaktor i %.....	8,75	8,50
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 i TDKK som følge af ændring af anvendt diskonteringsfaktor:		
+0,5%	-13.600	
-0,5%	15.800	



## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<p>Deposita, der kan forfalde inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Deposita vedrørende lejekontrakter som løber ud over ét år er indregnet under langfristede forpligtelser sammen med realkreditlån.</p> <p>Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:</p>		
Efter 5 år.....	93.236.937	96.866.345
Mellem 1 og 5 år.....	16.726.454	16.730.180
<b>Langfristet del.....</b>	<b>109.963.391</b>	<b>113.596.525</b>
Indenfor 1 år.....	3.762.072	3.824.456
	<b>113.725.463</b>	<b>117.420.981</b>
Regulering 1. januar 2023.....	-1.818.955	0
Årets regulering, netto.....	62.548	-1.818.955
<b>Regulering 31. december 2023.....</b>	<b>-1.756.407</b>	<b>-1.818.955</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>111.969.056</b>	<b>115.602.026</b>

### 5 Eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2024. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 556.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 104.643 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt TDKK 212.800.

### 7 Ledelsesvederlag

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar.

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2023 for Kristensen Properties A/S, CVR nr. 20438401.