

K/S Procura Ejendomsinvestering

c/o Procura Management A/S

Slotsmarken 18, 1

2970 Hørsholm

CVR-nr. 41 19 39 21

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. maj 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2024	12
Balance pr. 31.12.2024	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Procura Ejendomsinvestering
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 41 19 39 21

Bestyrelse

Torben Hammer (formand)
Rufus Henrik Beider
Jan Vester Sørensen

Komplementar

Procura Ejendomsinvestering Komplementar ApS
CVR-nr. 41 18 98 35

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Procura Ejendomsinvestering.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 26. maj 2025

Torben Hammer
Formand

Rufus Henrik Beider

Jan Vester Sørensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S Procura Ejendomsinvestering. Årets resultat udviser et overskud på kr. 32.110

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. 2.761.086. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 0.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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 forpligtelse 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 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret købspris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		400.879	396.989
Driftsomkostninger		(149.372)	(244.665)
Driftresultat før finansielle poster		251.507	152.324
Finansielle omkostninger	1	(219.397)	(188.854)
Resultat før værdireguleringer		32.110	(36.530)
Årets resultat		32.110	(36.530)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		32.110	(36.530)
I alt		32.110	(36.530)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendom	2	6.053.200	6.053.200
Materielle anlægsaktiver		6.053.200	6.053.200
Anlægsaktiver i alt		6.053.200	6.053.200
Tilgodehavende investorindskud		0	75.000
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		0	75.000
Likvide beholdninger		11.329	213.760
Omsætningsaktiver i alt		11.329	288.760
Aktiver i alt		6.064.529	6.341.960

Balance pr. 31.12.2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		2.626.848	2.626.848
Overført over-/underskud		134.238	102.128
Egenkapital		2.761.086	2.728.976
Prioritetsgæld	3	2.638.080	2.771.008
Gældsbreve	3	197.101	370.960
Langfristede gældsforpligtelser		2.835.181	3.141.968
Kortfristet del af langfristet gæld	3	306.940	211.038
Anden gæld		155.323	240.493
Periodeafgrænsningsposter		6.000	19.485
Kortfristede gældsforpligtelser		468.263	471.016
Gældsforpligtelser		3.303.444	3.612.984
Passiver i alt		6.064.530	6.341.960
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtigelser	6		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	2.626.848	0	102.128	2.728.976
Årets resultat	0	0	32.110	32.110
Egenkapital, ultimo	2.626.848	0	134.238	2.761.086

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 262.684.841 anparter á kr. 0,01.

	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	0	0

Noter

1 Finansielle omkostninger

Renter

2024 kr.	2023 kr.
(219.397)	(188.854)
(219.397)	(188.854)

2 Investeringsejendom

Kostpris 01.01.2024

Tilgang

Kostpris 31.12.20242024
kr.

5.896.500

0

5.896.500

Værdiregulering 01.01.2024

156.700

Dagsværdiregulering

0

Værdiregulering 31.12.2024**156.700****Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024****6.053.200**

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Antal m2

192

Forventet m2-pris

31.527

Følsomhedsberegning

m2-pris

30.527**31.527****32.527**

Værdi af ejendom i DKK

5.861.200

6.053.200

6.245.200

Egenkapital i DKK

2.569.086

2.761.086

2.953.086

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	217.020	100,00	217.020
Forfald 1-5 år	705.501	100,00	705.501
Forfald efter 5 år	2.219.600	100,00	2.219.600
Langfristet gæld			
31.12.2024	3.142.121		3.142.121
Langfristet gæld			
31.12.2023	3.353.007		3.353.006

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	6.053.200	6.053.200

5 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

6 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jan Vester Sørensen

Navn returneret af MitId: Jan Vester Sørensen
Dirigent og Bestyrelsesmedlem
ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118
IP-adresse: 217.195.179.37:19886
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 10-06-2025 13:26:59 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Torben Hammer

Navn returneret af MitId: Torben Hammer
Bestyrelsesformand
ID: d93c8199-20cf-46ca-8b99-a2f167dc4795
IP-adresse: 93.163.22.74:35520
Dato for underskrift: 10-06-2025 13:36:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Henrik Beider

Navn returneret af MitId: Rufus Henrik Beider
Bestyrelsesmedlem
ID: 61794770-bceb-403a-afd1-7a47bbc045f5
IP-adresse: 176.22.160.156:6105
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 13-06-2025 08:03:18 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.