Batteriet K/S

Helga Pedersens Gade 63, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 30 56 97 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 2/4 2025

Nemanja Stankovic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Batteriet K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 2. april 2025

Direktion

Nemanja Stankovic

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Batteriet K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Batteriet K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 kommanditselskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus C, den 2. april 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	Batteriet K/S Helga Pedersens Gade 63 8000 Aarhus C CVR-nr: 30 56 97 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Nemanja Stankovic Andreas Haugstrup Hommelhoff
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Komplementar	Komplementarselskabet Batteriet ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		**890.279**	**-497.930**
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttoresultat efter værdiregulering		**890.279**	**-497.930**
Finansielle indtægter	4	2.705.507	4.150.530
Finansielle omkostninger	5	-1.769.471	-35.603
Årets resultat		**1.826.315**	**3.616.997**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.229.081	0
Overført resultat	-50.402.766	3.616.997
	1.826.315	**3.616.997**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme under udførelse		797.298.940	742.304.040
Materielle anlægsaktiver	6	**797.298.940**	**742.304.040**
Anlægsaktiver		**797.298.940**	**742.304.040**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.229.081	64.843.267
Andre tilgodehavender		305	181.450
Periodeafgrænsningsposter		0	1.354.809
Tilgodehavender		**52.229.386**	**66.379.526**
Likvide beholdninger		**4.152.414**	**917.542**
Omsætningsaktiver		**56.381.800**	**67.297.068**
Aktiver		**853.680.740**	**809.601.108**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		150.125.000	150.125.000
Overført resultat		198.928.273	249.331.039
Foreslået udbytte for regnskabsåret		52.229.081	0
Egenkapital		**401.282.354**	**399.456.039**
Ansvarlig lånekapital		158.119.973	0
Gæld til realkreditinstitutter		161.147.600	399.184.991
Langfristede gældsforpligtelser	7	**319.267.573**	**399.184.991**
Kreditinstitutter		117.218.977	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.420	548.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.300.860	9.179.314
Anden gæld		558.556	1.232.301
Kortfristede gældsforpligtelser		**133.130.813**	**10.960.078**
Gældsforpligtelser		**452.398.386**	**410.145.069**
Passiver		**853.680.740**	**809.601.108**

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Væsentligste aktiviteter	2
Medarbejderforhold	3
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8
Nærtstående parter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.125.000	249.331.039	0	399.456.039
Årets resultat	0	-50.402.766	52.229.081	1.826.315
Egenkapital 31. december	**150.125.000**	**198.928.273**	**52.229.081**	**401.282.354**

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme omfattes af usikkerhed, da der er væsentlige skøn forbundet med opgørelse af dagsværdien herfor. Ledelsen har underbygget skønnet ved at indhente mæglervurdering ultimo året. Der henvises til note 6, hvor forudsætningerne for dagsværdien er beskrevet.

2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i projektudvikling af den af virksomheden ejede ejendom, Bryggens Bastion, beliggende på Njalsgade, København.

3. Medarbejderforhold

	2024	2023
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

4. Finansielle indtægter

	2024 DKK	2023 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.691.361	4.150.325
Andre finansielle indtægter	14.146	205
	2.705.507	**4.150.530**

5. Finansielle omkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	25.975	20.000
Andre finansielle omkostninger	1.743.496	15.603
	1.769.471	**35.603**

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme under udførelse
	DKK
Kostpris 1. januar	444.017.901
Tilgang i årets løb	54.994.900
Kostpris 31. december	499.012.801
Værdireguleringer 1. januar	298.286.139
Værdireguleringer 31. december	298.286.139
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**797.298.940**
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	28.093.152

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Ejendommene er værdiansat på baggrund af pris pr. byggeretsmeter med tillæg af igangværende projektudviklingsomkostninger. Dagsværdien pr. byggeretsmeter blev pr. 31. december 2023 vurderet af en uafhængig mægler. Det er ledelsens vurdering, at mæglervurderingen fortsat er repræsentativ for dagsværdien pr. byggeretsmeter pr. 31. december 2024 henset til udviklingen i ejendomsmarkedet i 2024. Ejendommene er beliggende på Bryggens Bastion, København.

Dagsværdien for investeringsejendommene er vurderet af en uafhængig mægler, herunder på baggrund af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	797.298.940	742.304.040
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	0
Byggeretsmeter	51.950	51.950
Pris pr. byggeretsmeter	13.500	13.500

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Hvis prisen pr. byggeretsmeter ændrer sig med DKK +/- 100 pr. byggeretsmeter vil det medføre en ændring i dagsværdien på DKK +/- 5.195.000.

	2024	2023
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	158.119.973	0
Langfristet del	158.119.973	0
Inden for 1 år	0	0
	158.119.973	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	151.069.381	399.184.991
Mellem 1 og 5 år	10.078.219	0
Langfristet del	161.147.600	399.184.991
Inden for 1 år	0	0
	161.147.600	**399.184.991**

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 161.148 (2023: TDKK 399.314), der giver pant i investeringsejendomme under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af	797.298.940	742.304.040
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 470.052 (2023: TDKK 0), der giver pant i investeringsejendomme under udførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af	797.298.940	0

Kontraktlige forpligtelser
Selskabet har indgået betingede optionsaftaler på salg af selskabets ejendom til værdier der i alt væsentlighed svarer til de bogførte værdier. Optionsaftalerne udløber, såfremt de ikke udnyttes inden den 31. oktober 2031.

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Domis ApS, CVR-nr. 44 08 41 63	Aarhus

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Batteriet K/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

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 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

• levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,

• der foreligger en forpligtende salgsaftale,

• salgsprisen er fastlagt, og

• indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger 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 anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

For aktiverede projektudviklingsomkostninger har det, som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked, ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Projektudviklingsomkostninger indregnet til kostpris er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 opgjort på baggrund af DKK 13.500 pr. byggeretsmeter i henhold til en uafhængig mæglervurdering pr. 31. december 2023. Det er ledelsens vurdering, at mæglervurderingen fortsat er repræsentativ for dagsværdien pr. byggeretsmeter pr. 31. december 2024 henset til udviklingen i ejendomsmarkedet i 2024.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet af det uafhængige mæglerfirma Colliers International Danmark A/S.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende nyt regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.