

# **K/S FYRTÅRNET**

**C/O Christian Melgaard, Hummeltoften 11B, 2830 Virum**

**CVR-nr. 15 63 33 36**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

---

**Hans Christian Melgaard**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S FYRTÅRNET.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 3. maj 2024

### **Bestyrelse**

Hans Christian Melgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til Kommanditisterne i K/S FYRTÅRNET**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S FYRTÅRNET for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

København, den 3. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S FYRTÅRNET  
C/O Christian Melgaard  
Hummeltoften 11B  
2830 Virum

CVR-nr.: 15 63 33 36

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Bestyrelse

Hans Christian Melgaard

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejerlejlighederne nr. 1, 6 og 7 af ejendommen matr.nr. 218 A Slagelse bygrunde, beliggende Nytorv 13, 4200 Slagelse, der alle har erhvervsstatus til udlejning. Ejerlejlighederne har et samlet fordelingstal på 17 ud af 33 og udgør således en majoritet på 51,51% i Ejerforeningen Fyrtårnet (CVR-nr. 49691863).

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 har være et usædvanligt år som følge af at hovedlejer måtte opsiges og udsættes på grund af manglende lejebetaling. Det lykkedes relativt hurtigt at finde en ny lejer, men lejerskiftet har haft væsentlige økonomiske konsekvenser i form af udgifter til udgifter til advokatbistand i forhold til den udsatte lejer, udgifter til ejendomsmægler i forbindelse med genudlejning, udgifter til istandsættelse samt lejetab som følge af indflytningsrabat til den nye lejer.

I forhold til den tidligere lejer er der indgået en aftale om at selskabet beholder det indbetalte depositum som delvis kompensation for manglende vedligeholdelse, og der er desuden indgået et forlig vedrørende skyldig leje – et forlig som den tidligere lejer afdrager med kr. 5.000 månedligt.

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 227 mod kr. 275.100 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 338.273 mod kr. 215.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>227</b>	<b>275.100</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	337.556	-58.390
Andre finansielle indtægter	3.222	0
Øvrige finansielle omkostninger	-2.732	-1.710
<b>Årets resultat</b>	<b>338.273</b>	<b>215.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	338.273	215.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>338.273</b>	<b>215.000</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	1.811.179	1.473.623
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.811.179	1.473.623
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.811.179</b>	<b>1.473.623</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	357.928	252.760
	Tilgodehavender i alt	357.928	252.760
	Likvide beholdninger	65.925	92.860
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>423.853</b>	<b>345.620</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.235.032</b>	<b>1.819.243</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.605.000	1.605.000
Overført resultat	417.383	79.110
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.022.383</u></b>	<b><u>1.684.110</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.090	24.781
Anden gæld	162.559	110.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>212.649</u>	<u>135.133</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>212.649</u></b>	<b><u>135.133</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.235.032</u></b>	<b><u>1.819.243</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	4.500.000	79.110	4.579.110
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-2.895.000	0	-2.895.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	338.273	338.273
	<b>1.605.000</b>	<b>417.383</b>	<b>2.022.383</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.819.844	3.819.844
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>3.819.844</b>	<b>3.819.844</b>
Nedskrivninger 1. januar 2023	-395.946	-395.946
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	395.946	0
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>-395.946</b>
Afskrivninger 1. januar 2023	-1.950.275	-1.950.275
Årets afskrivninger	-58.390	0
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-2.008.665</b>	<b>-1.950.275</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.811.179</b>	<b>1.473.623</b>
<b>2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er deponeret ejerpandebrev på tkr. 1.075 i selskabets ejendom, med bogført værdi på tkr. 1.811, overfor pengeinstitut og ejerforening.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S FYRTÅRNET er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven §32, hvorfor selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.