

**ADVISOR-REVISION**  
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**K/S Osvej 3 - 5  
Fredensvej 51 st.  
2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 15 87 08 93**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 21. juni 2023

Dirigent

 Digitally  
signed  
by JRR  
Jesber Rasmussen

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

K/S Osvej 3 - 5

Fredensvej 51 st.

2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 15 87 08 93

Hjemstedskommune: Gentofte

### **Direktion**

Jesber Rasmussen

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Osvej 3 - 5.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet.

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

Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte den 21. juni 2023

### Direktion

 Digitally signed  
by JRR  
Jesper Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af K/S Osvej 3 - 5

### Til den daglige ledelse i K/S Osvej 3 - 5

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Osvej 3 - 5 for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 , Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København Ø, den 21. juni 2023

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 102.510 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 19.967.927 og en egenkapital på kr. -2.993.931.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2022

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling i regnskabsåret 2022.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for K/S Osvej 3 - 5 for 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter de med driften af ejendommen forbundne omkostninger samt omkostninger til administration og revisor mv.

### **Finansielle poster**

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 af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	30 - 50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Gældsforpligtelser

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

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



## Resultatopgørelse for 2022

Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.497.341</b>	<b>845.894</b>
Af - og nedskrivninger	<u>-613.388</u>	<u>-613.388</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>883.953</b>	<b>232.506</b>
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-781.443</u>	<u>-758.905</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>102.510</u></b>	<b><u>-526.399</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	102.510	-526.399
	<b><u>102.510</u></b>	<b><u>-526.399</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

<b>Note</b>	<b>2022</b> <b>kr.</b>	<b>2021</b> <b>kr.</b>
1 Grunde og bygninger	17.441.943	17.841.059
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar lgangværende byggeri	2.525.984 0	2.740.256 0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.967.927</b>	<b>20.581.315</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>2.688.629</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>2.688.629</b>
<b>Aktiver</b>	<b>19.967.927</b>	<b>23.269.944</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalkonti, kommoditister	-2.993.931	-3.096.441
<b>2 Egenkapital</b>	<b>-2.993.931</b>	<b>-3.096.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.365.475	7.929.376
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.365.475</b>	<b>7.929.376</b>
Gæld til banker	149.739	4.861.857
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.461.449	1.146.297
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	11.524.258	11.267.918
Anden gæld	460.937	1.160.937
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.596.383</b>	<b>18.437.009</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>22.961.858</b>	<b>26.366.385</b>
<b>Passiver</b>	<b>19.967.927</b>	<b>23.269.944</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	3	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	Ingen	

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg og driftsmateriel
Kostpris 1. januar 2022	22.263.867	3.424.918
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>22.263.867</u></b>	<b><u>3.424.918</u></b>
Opskrivning 1. januar 2022	1.983.180	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivning 31. december 2022</b>	<b><u>1.983.180</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning 1. januar 2022	-6.405.988	-684.662
Årets af- og nedskrivning	-399.116	-214.272
<b>Af- og nedskrivning 31. december 2022</b>	<b><u>-6.805.104</u></b>	<b><u>-898.934</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>17.441.943</u></b>	<b><u>2.525.984</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	<u>17.841.059</u>	<u>2.740.256</u>

## 2 Kapitalkonti, kommanditister

Kapitalkonti primo	
Overført resultat pr. 1. januar 2022	-3.096.441
Indbetalt kommanditister	0
Overført af årets resultat	<u>102.510</u>
Overført resultat pr. 31. december 2022	<u>-2.993.931</u>
Stamkapitalen er ikke fuldt indbetalt	
Kommanditisternes resthæftelse udgør	<u><u>1.985.000</u></u>

## 3 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for mellemværende med kommanditselskabets bankforbindelse har selskabet stillet sikkerhed og pantsat en del af selskabets likvide bankbeholdning.

Til sikkerhed for mellemværende med kommanditselskabets bankforbindelse er der i kommanditselskabets ejendom udstedt et skødesløsbrev på kr. 6.500.000. Herudover har kommanditselskabets bankforbindelse transport i huslejeindbetalinger samt transport i kommanditisternes resthæftelse på i alt kr. 1.985.000.