

**K/S Birkerød Hovedgade 42
Uraniavej 14, st., 1878 Frederiksberg C**

**Årsrapport for
2023**

CVR-nr. 19 81 01 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2024.

Aage Godt Carlsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Birkerød Hovedgade 42.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 2. maj 2024

Bestyrelse

Karsten Sivebæk Knudsen
Formand

Komplementarselskabet SI Invest ApS
v/ Aage Godt Carlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Birkerød Hovedgade 42

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Birkerød Hovedgade 42 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomheden 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 2. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Birkerød Hovedgade 42 Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 19 81 01 86
	Hjemsted: Frederiksberg C
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Sivebæk Knudsen, Formand Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/ Aage Godt Carlsen
Komplementar	Komplementarselskabet SI Invest ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr. nr. 1z ejerlejlighed 1, beliggende Birkerød Hovedgade 42, 3460 Birkerød.

Ejendommen er i stueetagen udlejet til COOP/365discount og Farumhus Konditori ApS og på 1. sal til showroom for Nyt Skab ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på kr. 1.392.173, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 16.526.309. Der er i året foretaget kapitaludlodning på kr. 700.000 til investorerne.

Der er tegnet 70 andele, som ejes af 6 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en uændret værdi af kr. 26,3 mio., hvilket indebærer et forrentningskrav på 7,3% (2022: 7,5%). Vurdering og forrentningskrav fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pæggældende ejendomstype.

Selskabets finansiering er realkreditfinansiering på i alt kr. 10,6 mio. og er fordelt på 64% på rentetilpasningsvilkår og 36% på fast forrentet lån. Lånene har løbetid på 12 til 26 år.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer normal drift på basis af de indgåede kontrakter. Der forventes et driftsresultat efter finansielle poster, men før eventuel værdiregulering af selskabets ejendom, på ca. kr. 1,5 mio. Bestyrelsen forventer, at der foretages kapitaludbetaling til investorerne i året 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Birkerød Hovedgade 42 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Fastforrentede 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Huslejeindtægter	2.305.837	2.103.606
Ejendomsomkostninger	-392.113	-350.149
Andre eksterne omkostninger	-242.833	-360.451
Bruttoresultat	1.670.891	1.393.006
Resultat før finansielle poster	1.670.891	1.393.006
Andre finansielle indtægter	7.166	0
Andre finansielle omkostninger	-285.884	-245.074
Årets resultat	1.392.173	1.147.932
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.392.173	1.147.932
Disponeret i alt	1.392.173	1.147.932

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	26.300.000	26.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.300.000</u>	<u>26.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.300.000</u>	<u>26.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	18.143	28.946
	Tilgodehavender i alt	<u>18.143</u>	<u>28.946</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.403.485</u>	<u>1.366.760</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.421.628</u>	<u>1.395.706</u>
	Aktiver i alt	<u>27.721.628</u>	<u>27.695.706</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Indbetalt registreret kapital mv.,	6.937.000	6.937.000
3	Andre reserver	4.700.329	4.700.329
	Overført resultat	4.888.980	4.196.807
	Egenkapital i alt	<u>16.526.309</u>	<u>15.834.136</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	10.071.432	10.617.346
	Lejedesposita	343.525	311.420
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.414.957</u>	<u>10.928.766</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	545.912	540.098
	Anden gæld	234.450	392.706
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>780.362</u>	<u>932.804</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.195.319</u>	<u>11.861.570</u>
	Passiver i alt	<u>27.721.628</u>	<u>27.695.706</u>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat, udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	6.937.000	4.700.329	3.573.875	15.211.204
Årets kapitaludlodning	0	0	-525.000	-525.000
Årets resultat	0	0	1.147.932	1.147.932
Egenkapital 1. januar 2023	6.937.000	4.700.329	4.196.807	15.834.136
Årets kapitaludlodning	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	0	1.392.173	1.392.173
	6.937.000	4.700.329	4.888.980	16.526.309

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	21.599.672	21.599.672
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>21.599.672</u>	<u>21.599.672</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.700.328	4.700.328
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>4.700.328</u>	<u>4.700.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>26.300.000</u>	<u>26.300.000</u>

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,30%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	+0,50%
Afkastprocent	6,80	7,30	7,80
Markedsværdi	28.245.936	26.300.000	24.692.922
Ændring i markedsværdi	1.945.936	0	-1.608.078

2. Indbetalt registreret kapital mv.,

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 7.000.000, opdelt på 70 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 6.937.000 indbetalt.

3. Andre reserver

Andre reserver, kr. 4.700.328 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.617.344	11.157.444
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-545.912</u>	<u>-540.098</u>
	<u>10.071.432</u>	<u>10.617.346</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>-7.827.727</u>	 <u>8.397.776</u>

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

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>26.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter, kr. 10.617.344, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 26.300.000.

Specifikationer til resultatopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Ejendomsomkostninger		
Fællesomkostninger	451.107	443.835
Lejernes andel af fællesomkostninger	-234.958	-269.728
Ejendomsskatter	175.964	176.042
	<u>392.113</u>	<u>350.149</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Revision	23.000	22.500
Bogføring	9.800	9.600
Rådgivning	0	13.200
Advokat	39.450	84.750
Kontingenter	2.208	2.208
Administration, Strategi & Investering A/S	167.452	215.340
Ejendomsmægler	0	12.726
Generalforsamling	923	127
	<u>242.833</u>	<u>360.451</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Bankrenter	7.166	0
	<u>7.166</u>	<u>0</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Bankrenter	0	10.547
Renter, Nykredit	283.426	232.453
Gebyrer m.v.	2.458	2.074
	<u>285.884</u>	<u>245.074</u>

Specifikationer til balance

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende fællesomkostninger	6.143	28.946
Mellemregning S&I	<u>12.000</u>	<u>0</u>
	<u>18.143</u>	<u>28.946</u>
6. Anden gæld		
Merværdiafgift	208.386	150.632
Skyldig advokat	0	80.000
Diverse skyldige omkostninger	3.064	80.128
Forudbetalt husleje	0	46.946
Skyldig revisor	<u>23.000</u>	<u>35.000</u>
	<u>234.450</u>	<u>392.706</u>

Aage Godt Carlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Aage Godt Carlsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5fe2dce9-8e43-4526-a4be-e5dd43494e6f
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 22:42:41
Underskrevet med MitID



Karsten Sivebæk Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karsten Sivebæk Knudsen
Bestyrelsesformand
ID: f52e8972-34e8-4232-ba4e-f35b850286c3
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 18:39:25
Underskrevet med MitID



Hans Peter Hartzberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Peter Hartzberg
Revisor
ID: bb7dea00-998f-41c6-ba17-91cf14e3d902
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 06:32:12
Underskrevet med MitID



Aage Godt Carlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Aage Godt Carlsen
Dirigent
ID: 5fe2dce9-8e43-4526-a4be-e5dd43494e6f
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 17:31:42
Underskrevet med MitID

