



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# K/S Agtrupvej 1996

c/o Klaus Bottos, Rønne Allé 10, 3500 Værløse

CVR-nr. 20 42 67 48

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2024.

---

Klaus Bottos  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Agtrupvej 1996.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 28. maj 2024

### Bestyrelse

Klaus Bottos

Jan Skjødt Hutters

### Komplementar

Komplementarselskabet Agtrupvej 1996 ApS

Klaus Bottos



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Agtrupvej 1996**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Agtrupvej 1996 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 årsregnskabsloven.

København, den 28. maj 2024

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Agtrupvej 1996 c/o Klaus Bottos Rønne Allé 10 3500 Værløse
	CVR-nr.: 20 42 67 48
	Stiftet: 30. december 1996
	Hjemsted: Ballerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Bottos Jan Skjødt Hutters
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Agtrupvej 1996 ApS
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme. Selskabet ejer og udlejer en erhvervsejendom beliggende i Køge.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 377.231 kr. mod 573.057 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter udgør 1.120.526 kr. mod -608.006 kr. sidste år. Ledelsen anser som tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>377.231</b>	<b>573.057</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	750.000	-1.170.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.127.231</b>	<b>-596.943</b>
Andre finansielle indtægter	1.522	0
Øvrige finansielle omkostninger	-8.227	-11.063
<b>Årets resultat</b>	<b>1.120.526</b>	<b>-608.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.120.526	0
Disponeret fra overført resultat	0	-608.006
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.120.526</b>	<b>-608.006</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	4.150.000	3.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.150.000</u>	<u>3.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.150.000</u></b>	<b><u>3.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>18.381</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.381</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>485.714</u>	<u>198.745</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>504.095</u></b>	<b><u>198.745</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.654.095</u></b>	<b><u>3.598.745</u></b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Kapitalkonti	4.469.791	3.349.264
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.469.791</b>	<b>3.349.264</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Anden gæld	184.304	249.481
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	184.304	249.481
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>184.304</b>	<b>249.481</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.654.095</b>	<b>3.598.745</b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>7.559.748</u>	<u>7.559.748</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>7.559.748</b></u>	<u><b>7.559.748</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-4.159.748	-2.989.748
Årets regulering til dagsværdi	<u>750.000</u>	<u>-1.170.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>-3.409.748</b></u>	<u><b>-4.159.748</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>4.150.000</b></u>	<u><b>3.400.000</b></u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.



## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8	12,5
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	662	800

### 3. Kapitalkonti

	<u>31/12 2023</u> kr.	<u>31/12 2022</u> kr.
Kapitalkonti 1. januar 2023	3.349.265	4.557.270
Årets overførte overskud eller underskud	1.120.526	-608.006
Hævet i året	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
	<b><u>4.469.791</u></b>	<b><u>3.349.264</u></b>

#### **Klaus Bottos (10 andele á kr. 750.000)**

Saldo primo	1.613.386	2.214.715
Andel af resultat	555.335	-301.329
Hævet i året	<u>0</u>	<u>-300.000</u>
	<b><u>2.168.721</u></b>	<b><u>1.613.386</u></b>

#### **Jan Skjødt Hutters (10 andele á kr. 750.000)**

Saldo primo	1.613.386	2.214.715
Andel af resultat	555.335	-301.329
Hævet i året	<u>0</u>	<u>-300.000</u>
	<b><u>2.168.721</u></b>	<b><u>1.613.386</u></b>



## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>Komplementarselskabet Agtrupvej 1996 ApS (1 andel á kr. 133.100)</b>		
Saldo primo	122.492	127.840
Andel af resultat	9.856	-5.348
	<u>132.348</u>	<u>122.492</u>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebrevet er på balancedagen ubehæftet. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grund og bygning.

Hæftelse i alt 50 t.kr. er lyst som pant til ejerforening.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Agtrupvej 1996 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.

### 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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

## Klaus Bottos

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Klaus Bottos  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ab245681-f1f5-4681-ac88-ffdf50f1008d  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 16:22:39  
Underskrevet med MitID



## Klaus Bottos

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Klaus Bottos  
Komplementar  
ID: ab245681-f1f5-4681-ac88-ffdf50f1008d  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 16:22:39  
Underskrevet med MitID



## Jan Skjødt Hutter

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Skjødt Hutter  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4b4eea8a-4459-4287-86c3-3ad9c0cdf0a  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 06:36:54  
Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Iver Haugsted  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...  
ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 06:40:58  
Underskrevet med MitID



## Klaus Bottos

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Klaus Bottos  
Dirigent  
ID: ab245681-f1f5-4681-ac88-ffdf50f1008d  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 09:32:54  
Underskrevet med MitID

