

K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg

Farumvej 38

3660 Stenløse

CVR-nr. 21445347

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2019

Sarah Vang Didrichsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 29. maj 2019

Bestyrelse

Bent Jensen

Sarah Vang Didrichsen

Bj Holding A/S v. Bent Jensen

K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets 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 årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Jyllinge, den 29. maj 2019

JP Management Holding ApS

CVR-nr. 25709888

John Petersson
Statsautoriseret revisor
mne29420

K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg Farumvej 38 3660 Stenløse
CVR-nr.	21445347
Stiftelsesdato	13. september 1998
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Bent Jensen Sarah Vang Didrichsen Bj Holding A/S v. Bent Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendommen beliggende Mariendalsvej 24, 2000 Frederiksberg

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 6.685.824, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 30.509.660, og en egenkapital på kr. 14.597.613.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Mariendalsvej 24 Frederiksberg for 2018 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der kan henføres til huslejeindtægter, 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år	0%

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, modtaget udbytte fra andre kapitalandele samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.760.058	1.585.562
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.500.000	4.600.000
Driftsresultat		7.260.058	6.185.562
Finansielle indtægter	1	3.843	977
Finansielle omkostninger	2	-578.076	-553.691
Årets resultat		6.685.824	5.632.848
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		5.500.000	4.600.000
Overført resultat		1.185.824	1.032.848
Resultatdisponering		6.685.824	5.632.848

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Investeringsjendomme	4	30.500.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver		30.500.000	25.000.000
Anlægsaktiver		30.500.000	25.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.660	14.128
Værdipapirer og kapitalandele		9.660	14.128
Likvide beholdninger		0	2.794.591
Omsætningsaktiver		9.660	2.808.719
Aktiver		30.509.660	27.808.719

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Kapitalindskud/udlodning	5	-16.929.500	-12.712.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		17.996.350	12.496.350
Overført resultat	7	13.530.763	12.344.939
Egenkapital		14.597.613	12.129.288
Gæld til kreditinstitutter		14.153.242	14.418.276
Deposita		889.781	889.781
Langfristede gældsforpligtelser	8	15.043.023	15.308.057
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		265.034	175.442
Gæld til banker		358.805	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	20.200
Anden gæld		224.986	175.732
Kortfristede gældsforpligtelser		869.024	371.374
Gældsforpligtelser		15.912.047	15.679.431
Passiver		30.509.660	27.808.719
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2018	2017
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.843	977
	3.843	977
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	578.076	553.692
	578.076	553.692
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.160.000	1.160.000
Kostpris ultimo	1.160.000	1.160.000
Af- og nedskrivninger primo	-1.160.000	-1.160.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.160.000	-1.160.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.503.650	12.503.650
Kostpris ultimo	12.503.650	12.503.650
Opskrivninger primo	17.996.350	7.896.350
Årets opskrivninger	0	4.600.000
Opskrivninger ultimo	17.996.350	12.496.350
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.500.000	25.000.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom		
Investeringsejendomme måles til markedsværdi. Selskabets andele er handlet mellem afhængige parter både pr. 31. december 2017 og pr. 31. december 2018 baseret på ovennævnte værdiansættelse.		
5. Kapitalindsud/udlodning		
Saldo primo	-12.712.000	-12.712.000
Årets afgang	-4.217.500	0
Saldo ultimo	-16.929.500	-12.712.000
Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 3.200.000, opdelt på 32 andele á kr. 100.000, hvoraf er kr. 1.088.000 indbetalt.		
6. Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
Saldo primo	12.496.350	7.896.350
Årets tilgang	5.500.000	4.600.000
Saldo ultimo	17.996.350	12.496.350

Noter

	2018	2017
7. Overført resultat		
Saldo primo	12.344.939	11.312.091
Årets tilgang	1.185.824	1.032.848
Saldo ultimo	13.530.763	12.344.939

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.153.242	265.034	11.951.422
Deposita	889.781	0	0
	15.043.023	265.034	11.951.422

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 32.000 (2017: t.kr. 25.000).

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bent Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-948200824416

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-29 10:42:58Z

NEM ID 

Sarah Vang Didrichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-842091817749

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-05-30 10:44:54Z

NEM ID 

Bent Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-948200824416

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-30 11:50:18Z

NEM ID 

John Petersson

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-701421366351

IP: 83.93.xxx.xxx

2019-05-30 11:53:46Z

NEM ID 

Sarah Vang Didrichsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-842091817749

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-05-30 14:15:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YK5CD-IE1Y2-HJPSK-4665F-3M57P-8FEQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>