

## K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG

Farumvej 38

3660 Stenløse

CVR-nr. 21445347

## Årsrapport for 2022

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. marts 2023

---

Philip Nyholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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.

København, den 16. marts 2023

### **Bestyrelse**

Sarah Vang Didrichsen  
Formand

Mattias Noer  
Medlem

BJ Holding A/S v. Sarah Didrichsen  
Medlem

## **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 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

København, den 16. marts 2023

**Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG Farumvej 38 3660 Stenløse
E-mail	sarah@sotofte.dk
CVR-nr.	21445347
Stiftelsesdato	13. september 1998
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Sarah Vang Didrichsen Mattias Noer BJ Holding A/S v. Sarah Didrichsen
<b>Revisor</b>	Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17, st. th. 1270 København K
CVR-nr.	35649417

## 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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.515.125, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 31.095.819, og en egenkapital på kr. 15.621.348.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG for 2022 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre 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, 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.v.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Egenkapital

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.858.026</b>	<b>1.573.992</b>
Finansielle indtægter		4.572	4.156
Finansielle omkostninger	1	-347.473	-383.787
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.515.125</b>	<b>1.194.361</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.515.125</b>	<b>1.194.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.515.125	1.194.361
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.515.125</b>	<b>1.194.361</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	31.074.820	31.074.820
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.074.820</b>	<b>31.074.820</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.074.820</b>	<b>31.074.820</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	612.528
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>612.528</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.052	13.480
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>18.052</b>	<b>13.480</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.947</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.999</b>	<b>626.008</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.095.819</b>	<b>31.700.828</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Kapitalindskud/udlodning		-21.322.114	-21.319.500
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		17.996.350	17.996.350
Overført resultat		18.947.112	17.431.987
<b>Egenkapital</b>		<b>15.621.348</b>	<b>14.108.837</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.345.776	12.018.892
Gæld til banker		1.343.500	1.941.500
Deposita		953.527	953.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>13.642.803</b>	<b>14.913.919</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.268.770	1.262.124
Gæld til banker		0	689.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	20.200
Anden gæld		193.211	229.927
Periodeafgrænsningsposter		354.688	476.763
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.831.668</b>	<b>2.678.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.474.471</b>	<b>17.591.991</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.095.819</b>	<b>31.700.828</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	Kapitalindskud/ Udlodninger	Reserve for netto opskrivning af investeringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	-21.319.500	17.996.350	17.431.987	14.108.837
Udlodninger	-2.614	0	0	-2.614
Årets resultat	0	0	1.515.125	1.515.125
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>-21.322.114</b>	<b>17.996.350</b>	<b>18.947.112</b>	<b>15.621.348</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 3.200.000, opdelt på 32 andele á kr. 100.000, hvoraf er kr. 1.088.000 indbetalt.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter og bidrag, Realkredit	219.965	231.352
Renteudgift, bank	126.914	152.436
Renteudgift, Told & Skat	594	0
	<b>347.473</b>	<b>383.788</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.078.470	12.503.650
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	574.820
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.078.470</b>	<b>13.078.470</b>
Opskrivninger primo	17.996.350	17.996.350
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17.996.350</b>	<b>17.996.350</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.074.820</b>	<b>31.074.820</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets andele er handlet mellem uafhængige parter inden for de seneste år og i al væsentlighed er der ikke sket ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger, samt i dagældende lejekontrakt, hvorfor den regnskabsmæssige værdi er fastholdt. Dagsværdien underbygges af en afkastberegning ved brug af et forrentningskrav på 5,75%. En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med kr. 2,4 mio.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.345.776	668.770	9.524.551
Gæld til banker	1.343.500	600.000	0
Deposita	953.527	0	0
	<b>13.642.803</b>	<b>1.268.770</b>	<b>9.524.551</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. 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 2022 udgør t.kr. 31.075 (2021: t.kr. 31.075).