

K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG

Farumvej 38

3660 Stenløse

CVR-nr. 21445347

Årsrapport for 2020

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2021

Philip Nyholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 31. maj 2021

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 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 31. maj 2021

JP Management Holding ApS

CVR-nr. 25709888

John Petersson
Statsautoriseret revisor
mne29420

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG Farumvej 38 3660 Stenløse
CVR-nr.	21445347
Stiftelsesdato	13. september 1998
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Sarah Vang Didrichsen Mattias Noer Bj Holding A/S v. Sarah Didrichsen

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.501.050, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 34.183.035, og en egenkapital på kr. 16.464.477.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG for 2020 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 eksklusiv 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 deklarerer.

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 nominel 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.

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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 nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.783.621	1.618.080
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Driftsresultat		1.783.621	1.618.080
Finansielle indtægter	1	0	64
Finansielle omkostninger	2	-282.572	-412.330
Årets resultat		1.501.050	1.205.814
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.501.050	1.205.814
Resultatdisponering		1.501.050	1.205.814

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	30.500.000	30.500.000
Materielle anlægsaktiver		30.500.000	30.500.000
Anlægsaktiver		30.500.000	30.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.324	9.724
Værdipapirer og kapitalandele		9.324	9.724
Likvide beholdninger		3.673.711	0
Omsætningsaktiver		3.683.035	9.724
Aktiver		34.183.035	30.509.724

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Kapitalindskud/udlodning		-17.769.500	-17.669.500
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		17.996.350	17.996.350
Overført resultat		16.237.626	14.736.577
Egenkapital		16.464.476	15.063.427
Gæld til kreditinstitutter		12.681.016	13.351.495
Gæld til banker		2.392.000	0
Deposita		889.781	889.781
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.962.797	14.241.277
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.257.847	644.770
Gæld til banker		0	321.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	20.200
Anden gæld		477.715	218.771
Kortfristede gældsforpligtelser		1.755.762	1.205.021
Gældsforpligtelser		17.718.559	15.446.298
Passiver		34.183.035	30.509.724
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Kapitalindskud/ Udlodninger	Reserve for netto opskrivning af investeringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	-17.669.500	17.996.350	14.736.577	15.063.427
Udlodninger	-100.000	0	0	-100.000
Årets resultat	0	0	1.501.050	1.501.050
Egenkapital 31. december 2020	-17.769.500	17.996.350	16.237.627	16.464.477

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

Noter

	2020	2019
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	64
	<u>0</u>	<u>64</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter og bidrag, Realkredit	259.998	399.402
Andre finansielle omkostninger	22.575	0
	<u>282.573</u>	<u>399.402</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.503.650	12.503.650
Kostpris ultimo	<u>12.503.650</u>	<u>12.503.650</u>
Opskrivninger primo	17.996.350	17.996.350
Opskrivninger ultimo	<u>17.996.350</u>	<u>17.996.350</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.500.000</u>	<u>30.500.000</u>

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.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	12.681.016	659.847	9.974.728
Gæld til banker	2.392.000	598.000	0
Deposita	889.781	0	0
	<u>15.962.797</u>	<u>1.257.847</u>	<u>9.974.728</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2020

2019

6. 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 2020 udgør t.kr. 30.500 (2019: t.kr. 30.500).