

K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG

Farumvej 38

3660 Stenløse

CVR-nr. 21445347

Årsrapport for 2021

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-05-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 23-05-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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.

Jyllinge, den 23-05-2022

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	13-09-1998
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 1.194.360, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 31.700.828, og en egenkapital på kr. 14.108.837.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG for 2021 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.573.992	1.783.621
Finansielle indtægter	1	4.156	0
Finansielle omkostninger	2	-383.787	-282.572
Resultat før skat		1.194.361	1.501.050
Årets resultat		1.194.361	1.501.050
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.194.361	1.501.050
Resultatdisponering		1.194.361	1.501.050

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	31.074.820	30.500.000
Materielle anlægsaktiver		31.074.820	30.500.000
Anlægsaktiver		31.074.820	30.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		612.528	0
Tilgodehavender		612.528	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.480	9.324
Værdipapirer og kapitalandele		13.480	9.324
Likvide beholdninger		0	3.673.711
Omsætningsaktiver		626.008	3.683.035
Aktiver		31.700.828	34.183.035

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Kapitalindskud/udlodning		-21.319.500	-17.769.500
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		17.996.350	17.996.350
Overført resultat		17.431.987	16.237.626
Egenkapital		14.108.837	16.464.476
Gæld til kreditinstitutter		12.018.892	12.681.016
Gæld til banker		1.941.500	2.392.000
Deposita		953.527	889.781
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.913.919	15.962.797
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.262.124	1.257.847
Gæld til banker		689.058	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	20.200
Anden gæld		229.927	477.715
Periodeafgrænsningsposter		476.763	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.678.073	1.755.762
Gældsforpligtelser		17.591.991	17.718.559
Passiver		31.700.828	34.183.035
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Kapitalindskud/ Udlodninger	Reserve for netto opskrivning af investeringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	-17.769.500	17.996.350	16.237.626	16.464.476
Udlodninger	-3.550.000	0	0	-3.550.000
Årets resultat	0	0	1.194.361	1.194.361
Egenkapital 31-12-2021	-21.319.500	17.996.350	17.431.987	14.108.837

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

Noter

	2021	2020
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.156	0
	4.156	0
2. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter og bidrag, Realkredit	234.154	259.998
Renteudgift, bank	152.436	22.175
Værdiregulering, værdipapirer	0	400
	386.590	282.573
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.503.650	12.503.650
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	574.820	0
Kostpris ultimo	13.078.470	12.503.650
Opskrivninger primo	17.996.350	17.996.350
Opskrivninger ultimo	17.996.350	17.996.350
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.074.820	30.500.000

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	12.018.892	662.124	9.220.579
Gæld til banker	1.941.500	600.000	0
Deposita	953.527	0	0
	14.913.919	1.262.124	9.220.579

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2021

2020

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 2021 udgør t.kr. 31.075 (2020: t.kr. 30.500).