

## **K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG**

Farumvej 38  
3660 Stenløse

CVR-nr. 21445347

### **Årsrapport for 2023**

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2024

---

Philip Nyholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 2024

### **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 2023 - 31. december 2023 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 31. maj 2024

**HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

## K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG Farumvej 38 3660 Stenløse
CVR-nr.	21445347
Stiftelsesdato	13. september 1998
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Sarah Vang Didrichsen Mattias Noer BJ Holding A/S v. Sarah Didrichsen
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1, 4. tv. 1268 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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 3.497.705, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 31.263.668, og en egenkapital på kr. 15.369.052.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG for 2023 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.

## 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.769.209</b>	<b>1.858.026</b>
Andre finansielle indtægter		2.366.964	4.572
Finansielle omkostninger	1	-638.469	-347.473
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.497.705</b>	<b>1.515.125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3.497.705</b>	<b>1.515.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.497.705	1.515.125
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.497.705</b>	<b>1.515.125</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 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>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.360	18.052
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.360</b>	<b>18.052</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>169.488</b>	<b>2.947</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>188.848</b>	<b>20.999</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.263.668</b>	<b>31.095.819</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Kapitalindskud/udlodning		-25.072.114	-21.322.114
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		17.996.350	17.996.350
Overført resultat		22.444.817	18.947.112
<b>Egenkapital</b>		<b>15.369.052</b>	<b>15.621.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.299.387	11.345.776
Gæld til banker		0	1.343.500
Deposita		953.527	953.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>15.252.914</b>	<b>13.642.803</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		446.712	1.268.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		179.990	193.211
Periodeafgrænsningsposter		0	354.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>641.702</b>	<b>1.831.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.894.616</b>	<b>15.474.471</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.263.668</b>	<b>31.095.819</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Kapitalindskud/ Udlodninger</b>	<b>Reserve for netto opskrivning af investeringer</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	-21.322.114	17.996.350	18.947.112	15.621.348
Udlodninger	-3.750.000	0	0	-3.750.000
Årets resultat	0	0	3.497.705	3.497.705
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>-25.072.114</b>	<b>17.996.350</b>	<b>22.444.817</b>	<b>15.369.053</b>

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

## Noter

	2023	2022
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter og bidrag, Realkredit	561.898	219.964
Renteudgift, bank	75.069	126.914
Renteudgift, Told & Skat	1.502	594
	<u>638.469</u>	<u>347.472</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.078.470	13.078.470
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>13.078.470</u>	<u>13.078.470</u>
Opskrivninger primo	17.996.350	17.996.350
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>17.996.350</u>	<u>17.996.350</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>31.074.820</u>	<u>31.074.820</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom  
Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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	14.299.387	446.712	12.527.546
Deposita	953.527	0	0
	<u>15.252.914</u>	<u>446.712</u>	<u>12.527.546</u>

**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 2023 udgør t.kr. 31.075 (2022: t.kr. 31.075).