

# K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG

Farumvej 38

3660 Stenløse

CVR-nr. 21445347

## Årsrapport for 2019

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2020

---

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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 11. marts 2020

### **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 2019 - 31. december 2019 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.

København, den 11. marts 2020

### **JP Management Holding ApS**

CVR-nr. 25709888

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

## 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 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 1.205.814, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 30.509.724, og en egenkapital på kr. 15.063.427.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S MARIENDALSVEJ 24 FREDERIKSBERG for 2019 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 administration mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes 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 immaterielle og 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 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

### 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.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

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

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.618.080</b>	<b>1.760.057</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	5.500.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.618.080</b>	<b>7.260.057</b>
Finansielle indtægter	1	64	3.843
Finansielle omkostninger	2	-412.330	-578.076
<b>Årets resultat</b>		<b>1.205.814</b>	<b>6.685.824</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		0	5.500.000
Overført resultat		1.205.814	1.185.824
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.205.814</b>	<b>6.685.824</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Investeringsjendomme	4	30.500.000	30.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.500.000</b>	<b>30.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.500.000</b>	<b>30.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.724	9.660
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>9.724</b>	<b>9.660</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.724</b>	<b>9.660</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.509.724</b>	<b>30.509.660</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Kapitalindskud/udlodning		-17.669.500	-16.929.500
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		17.996.350	17.996.350
Overført resultat		14.736.577	13.530.763
<b>Egenkapital</b>		<b>15.063.427</b>	<b>14.597.613</b>
Gæld til kreditinstitutter		13.351.495	14.153.242
Deposita		889.781	889.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>14.241.276</b>	<b>15.043.023</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		644.770	265.034
Gæld til banker		321.279	358.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	20.200
Anden gæld		218.771	224.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.205.020</b>	<b>869.025</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.446.296</b>	<b>15.912.048</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.509.723</b>	<b>30.509.661</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

**Egenkapitalopgørelsen**

	Kapitalindskud/ Udlodninger	Reserve for netto opskrivning af investeringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	-16.929.500	17.996.350	13.530.763	14.597.613
Udlodninger	-740.000			-740.000
Årets resultat			1.205.814	1.205.814
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>-17.669.500</b>	<b>17.996.350</b>	<b>14.736.577</b>	<b>15.063.427</b>

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

## Noter

	2019	2018
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	64	3.843
	<b>64</b>	<b>3.843</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter og bidrag, Realkredit	399.402	528.214
Andre finansielle omkostninger	12.928	49.862
	<b>412.330</b>	<b>578.076</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.160.000	1.160.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.160.000</b>	<b>1.160.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.160.000	-1.160.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.160.000</b>	<b>-1.160.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	12.503.650	12.503.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.503.650</b>	<b>12.503.650</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>30.500.000</b>	<b>30.500.000</b>

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. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	13.351.495	644.770	10.522.441
Deposita	889.781	0	0
	<b>14.241.276</b>	<b>644.770</b>	<b>10.522.441</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**Noter**

**2019**

**2018**

**7. 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. 30.500 (2017: t.kr. 30.500).