

**K/S Birkerød Hovedgade 43-45  
Uraniavej 14 st., 1878 Frederiksberg C**

---

**Årsrapport for  
2022**

---

**CVR-nr. 24 25 36 78**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023.

---

Aage Godt Carlsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Birkerød Hovedgade 43-45.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 31. maj 2023

### Bestyrelse

Inger Margrethe Jessen  
Formand

Komplementarselskabet SI Invest ApS  
v/Aage Godt Carlsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S Birkerød Hovedgade 43-45

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Birkerød Hovedgade 43-45 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Birkerød Hovedgade 43-45 Uraniavej 14 st. 1878 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 24 25 36 78
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Inger Margrethe Jessen, Formand Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet SI Invest ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr.nr. 24 A, ejerlejlighed 1, 2, 3, 4, 5, Birkerød by, beliggende Hovedgaden 43-45, 3460 Birkerød. Alle ejerlejlighederne er udlejet pr. 31. december 2022. Derudover har selskabet ejet ejerlejlighed 7m en bolig. Denne ejerlejlighed er solgt med overtagelse den 15. januar 2023.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på kr. 3.696.975 og Kommanditselskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.439.961.

Der er tegnet 25 andele, som ejes af 3 kommanditister.

Selskabets 5 butiksejerlejligheder er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 5.800.000, idet der herved er forudsat et forrentningskrav på 8,0 % (2021: 9,0%) og samtidig er indregnet fremtidige udgifter til taget på kr. 1,2 mio. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditfinansiering er et fast forrentet lån på 0,0%. Restgælden er kr. 0,9 mio. Selskabets komplementar v/Strategi & Investering A/S, har i forbindelse med foretagne byggearbejder stillet likviditet til rådighed for selskabet på kr. 1,2 mio.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Forventninger til 2023

Bestyrelsen forventer et driftsresultat efter finansielle poster, men før værdiregulering, der er budgetteret til kr. 0,4 mio.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske og finansielle stilling fremgår af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Birkerød Hovedgade 43-45 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes linært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Huslejeindtægter	774.172	687.515
Andre driftsindtægter	1.221.649	0
Ejendomsomkostninger	-303.148	-169.141
Andre eksterne omkostninger	-212.326	-178.657
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.928.351	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.408.698</b>	<b>339.717</b>
Andre finansielle indtægter	450.790	0
Andre finansielle omkostninger	-162.513	-136.902
<b>Årets resultat</b>	<b>3.696.975</b>	<b>202.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.150.975	202.815
Overføres til øvrige reserver	-454.000	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.696.975</b>	<b>202.815</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	5.800.000	6.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>6.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	4.177.094	111.706
	Tilgodehavender i alt	<u>4.177.094</u>	<u>111.706</u>
	Likvide beholdninger	<u>92.912</u>	<u>83.054</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.270.006</u></b>	<b><u>194.760</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.070.006</u></b>	<b><u>6.994.760</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Egenkapital</b>			
2	Indbetalt registreret kapital mv.	3.242.000	3.242.000
3	Andre reserver	1.054.523	1.508.523
	Overført resultat, udlodning	1.143.438	-3.007.537
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.439.961</u></b>	<b><u>1.742.986</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	858.981	3.339.380
	Lejedesposita	365.099	382.759
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.224.080</u>	<u>3.722.139</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	80.632	251.515
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.171.681	1.171.681
	Anden gæld	153.652	106.439
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.405.965</u>	<u>1.529.635</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.630.045</u></b>	<b><u>5.251.774</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.070.006</u></b>	<b><u>6.994.760</u></b>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

	Indbetalt registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat, udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.167.000	1.508.523	-3.210.352	1.465.171
Konverteret kapitalindsud	75.000	0	0	75.000
Henlagt af årets resultat	0	0	202.815	202.815
Egenkapital 1. januar 2022	3.242.000	1.508.523	-3.007.537	1.742.986
Henlagt af årets resultat	0	-454.000	4.150.975	3.696.975
	<b>3.242.000</b>	<b>1.054.523</b>	<b>1.143.438</b>	<b>5.439.961</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	5.291.477	5.291.477
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>-546.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>4.745.477</u></b>	<b><u>5.291.477</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.508.523	1.508.523
Årets regulering til dagsværdi	1.928.351	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.382.351</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.054.523</u></b>	<b><u>1.508.523</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>6.800.000</u></b>

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitsligt afkastkrav:	-0,50%	Basis	+0,50%
Afkastprocent	7,5	8	8,5
Markedsværdi	6.249.970	5.800.000	5.411.368
Ændring i markedsværdi	449.970		-388.632

## 2. Indbetalt registreret kapital mv.

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 2.500.000, opdelt på 25 andele à kr. 100.000, heraf er kr. 3.242.000 indbetalt.

## 3. Andre reserver

Andre reserver, kr. 1.054.523 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.



**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	939.613	3.590.895
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-80.632</u>	<u>-251.515</u>
	<b><u>858.981</u></b>	<b><u>3.339.380</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>582.494</u>	 <u>2.325.580</u>

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>5.800.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.928.351</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 939.613, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 5.800.000.