



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn

c/o Johnny Bentsen, Topasvej 28, 2730 Herlev

CVR-nr. 24 25 37 67

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024.

---

Johnny Mikael Bentsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. maj 2024

### Bestyrelse

Johnny Mikael Bentsen

Per Lyngbak Nielsen

Lars Kramer

### Komplementar

Maigårdsvej ApS

Johnny Mikael Bentsen  
Direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 opstillingen 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 30. maj 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn c/o Johnny Bentsen Topasvej 28 2730 Herlev
	CVR-nr.: 24 25 37 67 Stiftet: 30. november 1997 Hjemsted: Herlev Regnskabsår: 1. januar - 31. december 27. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Mikael Bentsen Per Lyngbak Nielsen Lars Kramer
<b>Komplementar</b>	Maigårdsvej ApS
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Maigårdsvej 3, Frederikshavn, der er udlejet til butikker.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.608.499 kr. mod 1.836.317 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.539.338 kr. mod -4.273.017 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat efter værdiregulering af investeringsejendom for tilfredsstillende

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer at sælge ejendommen i 2024.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning	1.608.499	1.836.317
Andre eksterne omkostninger	-177.409	-188.562
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.184.875	-5.800.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.615.965</b>	<b>-4.152.245</b>
Andre finansielle indtægter	34.254	4.349
Øvrige finansielle omkostninger	-110.881	-125.121
<b>Årets resultat</b>	<b>3.539.338</b>	<b>-4.273.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.539.338	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.273.017
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.539.338</b>	<b>-4.273.017</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	22.950.000	20.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.950.000</u>	<u>20.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.950.000</u></b>	<b><u>20.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	473.649	466.771
	Andre tilgodehavender	53.939	101.332
	Periodeafgrænsningsposter	41.329	38.730
	Tilgodehavender i alt	<u>568.917</u>	<u>606.833</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.679.916</u>	<u>1.772.635</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.248.833</u></b>	<b><u>2.379.468</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.198.833</u></b>	<b><u>22.579.468</u></b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Kapitalkonti	12.893.323	9.353.985
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.893.323</b>	<b>9.353.985</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	10.954.906	11.474.756
Deposita	0	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.954.906	11.484.756
Kortfristet del af langfristet gæld	617.502	716.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	202.825
Anden gæld	325.380	412.930
Periodeafgrænsningsposter	407.722	408.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.350.604	1.740.727
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.305.510</b>	<b>13.225.483</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.198.833</b>	<b>22.579.468</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	21.500.977	21.500.977
Tilgang i årets løb	<u>565.125</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>22.066.102</u></b>	<b><u>21.500.977</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-1.300.977	4.499.023
Årets værdiregulering	<u>2.184.875</u>	<u>-5.800.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>883.898</u></b>	<b><u>-1.300.977</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>22.950.000</u></b>	<b><u>20.200.000</u></b>

Selskabet forventer at sælge ejendommen i 2024 og den indregnes baseret på den forventede pris på salgsaftalen fratrukket forventede salgsomkostninger og ombygningsomkostninger, hvor der ligger en aftale på ca. 25 mio. kr.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, erhvervslejemål detail (%)	7,6	8
Afkastkrav, erhvervslejemål butik (%)	8	8
Afkastkrav, erhvervslejemål tank (%)	8	8



## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Leje pr. m2 for for erhvervslejemål detail (kr.)	863	750
Leje pr. m2 for for erhvervslejemål butik (kr.)	750	750
Leje pr. m2 for for erhvervslejemål tank (udendørs areal) (kr.)	177	173



## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>3. Kapitalkonti</b>		
Kapitalkonti 1. januar 2023	9.353.985	14.227.002
Årets resultat	3.539.338	-4.273.017
Hævet i året	0	-600.000
	<b>12.893.323</b>	<b>9.353.985</b>
<b>Johnny Mikael Bentsen (5.333.334/16.100.000)</b>		
Kapitalandel 1. januar 2023	3.076.968	4.687.064
Andel af årets resultat	1.172.451	-1.410.096
Hævet i året	0	-200.000
	<b>4.249.419</b>	<b>3.076.968</b>
<b>Per Lyngbak Nielsen (5.333.333/16.100.000)</b>		
Kapitalkonto 1. januar 2023	3.076.968	4.687.064
Andel af årets resultat	1.172.451	-1.410.096
Hævet i året	0	-200.000
	<b>4.249.419</b>	<b>3.076.968</b>
<b>Lars Kramer (5.333.333/16.100.000)</b>		
Kapitalkonto 1. januar 2023	3.076.968	4.687.064
Andel af årets resultat	1.172.451	-1.410.096
Hævet i året	0	-200.000
	<b>4.249.419</b>	<b>3.076.968</b>
<b>Maigårdsvej ApS (100.000/16.100.000)</b>		
Saldo 1. januar 2023	123.082	165.811
Andel af årets resultat	21.984	-42.730
	<b>145.066</b>	<b>123.081</b>



## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.572.408	12.191.003
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-617.502</u>	<u>-716.247</u>
	<b><u>10.954.906</u></b>	<b><u>11.474.756</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.526.736</u>	<u>9.145.332</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.572 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.950 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ejendommen er udlejet til 3 lejere, som er uopsigeligt fra selskabets side med 6 måneders skriftlig varsel.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Johnny Mikael Bentsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 13:16:12

Underskrevet med MitID



## Johnny Mikael Bentsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Komplementar

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 13:16:12

Underskrevet med MitID



## Per Lyngbak Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 8474eff0-9698-4f65-9061-eeba2227e5f6

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 13:25:12

Underskrevet med MitID



## Lars Kramer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Kramer

Bestyrelsesmedlem

ID: d4902627-418e-4522-b57b-7bb119268008

Tidspunkt for underskrift: 02-06-2024 kl.: 12:50:33

Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Haugsted

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0

Tidspunkt for underskrift: 02-06-2024 kl.: 13:36:24

Underskrevet med MitID



## Johnny Mikael Bentsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Dirigent

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2024 kl.: 11:18:20

Underskrevet med MitID

