



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD**  
**ALLEGADE 8F ST., 2000 FREDERIKSBERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2024

---

Michael Sheikh

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD Allegade 8F st. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 29 16 80 67 Stiftet: 4. november 2005 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Sheikh, formand
<b>Kommanditister</b>	Michael Sheikh
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Isefjords Alle 5 4300 Holdbæk

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. juni 2024

Bestyrelse:

---

Michael Sheikh  
Formand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 24. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder forventede huslejeindtægter, vurderede omkostninger og afkastkrav. De anvendte afkastkrav er fastsat på baggrund af offentliggjorte afkastkrav for lignende ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 2.325 tkr., hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har vurderet dagsværdien af selskabets ejendomme baseret på en afkastbaseret model. Vurderingen har medført en tilbageførsel af tidligere opskrivning på den ene ejendom på 1.500 tkr. som er ført via selskabets egenkapital under reserver for opskrivninger.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.031.335</b>	<b>1.229.240</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-685.584	-11.684.579
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.345.751</b>	<b>-10.455.339</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-3.670.600	-2.675.459
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.324.849</b>	<b>-13.130.798</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.324.849	-13.130.798
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.324.849</b>	<b>-13.130.798</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		41.500.000	43.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>41.500.000</b>	<b>43.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>41.500.000</b>	<b>43.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		113.127	290.725
Andre tilgodehavender.....		109.081	114.481
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>222.208</b>	<b>405.206</b>
Likvide beholdninger.....		424.561	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>646.769</b>	<b>405.206</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>42.146.769</b>	<b>43.405.206</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger.....		3.263.204	4.378.020
Overført resultat.....		-22.487.547	-20.162.698
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-9.224.343</b>	<b>-5.784.678</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		32.302.000	33.602.000
Deposita.....		1.154.125	1.154.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>33.456.125</b>	<b>34.756.125</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.142.458	1.436.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.032	46.032
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		113.911	117.867
Anden gæld.....		15.612.586	12.608.324
Periodeafgrænsningsposter.....		0	225.192
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.914.987</b>	<b>14.433.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>51.371.112</b>	<b>49.189.884</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>42.146.769</b>	<b>43.405.206</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Kommandi- tistindbeta- linger	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	10.000.000	4.378.020	-20.162.698	-5.784.678
Forslag til resultatdisponering.....			-2.324.849	-2.324.849
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-1.114.816		-1.114.816
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>10.000.000</b>	<b>3.263.204</b>	<b>-22.487.547</b>	<b>-9.224.343</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.294	2.372	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.668.306	2.673.087			
	<b>3.670.600</b>	<b>2.675.459</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	2		
Kostpris 1. januar 2023.....		57.520.250			
Tilgang.....		300.400			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>57.820.650</b>			
Opskrivninger 1. januar 2023.....		4.378.020			
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-1.114.816			
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>3.263.204</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		18.898.270			
Årets afskrivninger .....		685.584			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>19.583.854</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>41.500.000</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		38.236.796			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til pengeinstitutter.....	33.602.000	1.300.000	27.102.000	34.902.000	
Deposita.....	1.154.125	0	0	1.154.125	
	<b>34.756.125</b>	<b>1.300.000</b>	<b>27.102.000</b>	<b>36.056.125</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i sikringskonto med en saldo på 425 tkr. pr. 31. december 2023.					
Til sikkerhed for selskabets, A&M Sheikh ApS, Sheikh Ejendomme II ApS og Annelise og Michael Sheikh's mellemværende med pengeinstitut er desuden deponeret ejerpantebrev nom. 88.500 tkr. i grunde og bygninger. Desuden har selskabet givet transport i fremtidige lejerettigheder ved en af selskabets ejendomme, begrænset til 1.219 tkr.					
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 41.500 tkr.					

## NOTER

## Note

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling**

5

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder forventede huslejeindtægter, vurderede omkostninger og afkastkrav. De anvendte afkastkrav er fastsat på baggrund af offentliggjorte afkastkrav for lignende ejendomme.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

6

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Derudover er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, herunder vedrørende tilknyttede virksomheder. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivninger i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	40 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.