



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2023

Michael Sheikh

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Michael Sheikh, formand
Kommanditister	Michael Sheikh
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. juli 2023

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 2022, 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 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 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 5. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er udlejning af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 13.131 tkr., hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har vurderet, at selskabets ejendomme bør værdireguleres til de eksterne vurderinger som selskabet har fået udarbejdet. Som følge heraf er den ene ejendom nedskrevet med 11.000 tkr. samtidig er en anden ejendom opskrevet med 4.378 tkr. via selskabets egenkapital. Opskrivningen er en ændring af anvendt regnskabspraksis, jf. omtalen heraf på side 15.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.229.240	605.406
Af- og nedskrivninger.....		-11.684.579	-679.567
DRIFTSRESULTAT		-10.455.339	-74.161
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.675.459	-1.865.880
ÅRETS RESULTAT		-13.130.798	-1.940.041
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-13.130.798	-1.940.041
I ALT		-13.130.798	-1.940.041

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		43.000.000	50.227.948
Materielle anlægsaktiver.....	3	43.000.000	50.227.948
ANLÆGSAKTIVER.....		43.000.000	50.227.948
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		290.725	0
Andre tilgodehavender.....		114.481	396.794
Tilgodehavender.....		405.206	396.794
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		405.206	396.794
AKTIVER.....		43.405.206	50.624.742

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger.....		4.378.020	0
Overført resultat.....		-20.162.698	-7.031.900
EGENKAPITAL.....		-5.784.678	2.968.100
Gæld til pengeinstitutter.....		33.602.000	34.902.000
Anden gæld.....		0	336.241
Deposita.....		1.154.125	1.154.125
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	34.756.125	36.392.366
Gæld til pengeinstitutter.....		1.436.344	1.436.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.032	43.202
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		117.867	121.745
Anden gæld.....		12.608.324	9.662.350
Periodeafgrænsningsposter.....		225.192	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.433.759	11.264.276
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		49.189.884	47.656.642
PASSIVER.....		43.405.206	50.624.742
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	10.000.000	4.378.020	-7.031.900	7.346.120
Forslag til resultatdisponering.....			-13.130.798	-13.130.798
Egenkapital 31. december 2022.....	10.000.000	4.378.020	-20.162.698	-5.784.678

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
 Andre finansielle omkostninger				 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.372	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.673.087	1.865.880		
	2.675.459	1.865.880		
 Materielle anlægsaktiver				 3
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		57.441.639		
Tilgang.....		78.611		
Kostpris 31. december 2022.....		57.520.250		
Årets opskrivninger.....		4.378.020		
Opskrivninger 31. december 2022.....		4.378.020		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		7.213.691		
Nedskrivning.....		11.000.567		
Årets afskrivninger.....		684.012		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		18.898.270		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		43.000.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		38.621.980		
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	34.902.000	1.300.000	28.402.000	36.202.000
Anden gæld.....	0	0	0	537.985
Deposita.....	1.154.125	0	0	1.154.125
	36.056.125	1.300.000	28.402.000	37.894.110
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i sikringskonto med en saldo på 13 kr. pr. 31. december 2022.				
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 49.544 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ledelse har valgt at opskrive selskabets ejendom til ekstern vurdering. Som følge heraf er ejendommen opskrevet med 4.378 tkr., som er bundet på selskabets egenkapital. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, 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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 acontoskatter.

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.