

K/S Frederiksborgvej 5-7

CVR-nr. 30 20 06 75

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
revision er fravalgt.
den 29/6 2024

Selskabet har fravalgt revision.

Dirigent- Per Eriksen

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Frederiksborgvej
Kassemosevej 16a
3520 Farum

CVR-nr. 20 30 06 75

Stiftet - 2. januar 2007

Hjemsted - furesø kommune

Komplementar

Ejendomsselskabet Frederiksborgvej 5-7

Direktion/bestyrelse

Per Eriksen

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Frederiksborgvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.
Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen anser betingelserne for opfyldt herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 29. juni 2024

Komplementaren :

Per Eriksen

I ledelsen

Per Eriksen -

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning og drift af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 160 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende, efter omstændighederne, da der er ledige lejemål.

Værdien selskabets ejendom er opgjort til 9,1 mio..kr., som skønnes at svare til en forsigtig vurdering af dagsværdien.

Dette er naturligvis behæftet med en usikkerhed ud fra de aktuelle markedsforhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancendagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Skat af kommanditselskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i kommanditselskabets årsrapport.

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendommen værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger.

Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien

(markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
Lejeindtægter		402.050	394.800
Direkte omkostninger		<u>-120.912</u>	<u>-80.778</u>
Bruttoresultat		281.138	314.022
Andre eksterne omkostninger		-2.985	0
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter		0	0
Værdiregulering		<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		278.153	314.022
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-115.988</u>	<u>-110.066</u>
Årets resultat		<u>162.165</u>	<u>203.956</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		162.165	203.956
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagværdi		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>162.165</u>	<u>203.956</u>

Balance pr. 31. decemberAktiver

	Note	2023	2022
Investeringsejendom		9.100.000	9.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel i tilknytning til ejendommen		<u>403.948</u>	<u>349.134</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>9.503.948</u>	<u>9.449.134</u>
Anlægsaktiver		<u>9.503.948</u>	<u>9.449.134</u>
Lejetilgodehavender		160.163	60.163
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>300.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>460.163</u>	<u>60.163</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>460.163</u>	<u>60.163</u>
Aktiver i alt		<u>9.964.111</u>	<u>9.509.297</u>

Balance pr. 31. decemberPassiver

	Note	2023	2022
Indbetalt stamkapital		390.693	390.693
Overført overskud		2.812.150	3.366.869
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		3.202.843	3.757.562
Prioritetsgæld		4.069.111	4.332.288
Bankgæld		246.099	275.381
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.315.210	4.607.669
Kortfristet del af langfristet gæld mellemregning tilknyttet selskaber	5	320.000	320.000
Anden gæld		1.617.239	684.711
		508.819	139.355
Kortfristede gældsforpligtelser		2.446.058	1.144.066
Gældsforpligtelser		6.761.268	5.751.735
Passiver i alt		9.964.111	9.509.297
Eventualforpligtelser og leasing	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

0

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Indbetalt stamkapital 1. januar	390.693	390.693
korrektioner tidligere år	0	0
indbtalt / hævet i året m.v.	0	0
Indbetalt stamkapital 31. december	<u>390.693</u>	<u>390.693</u>
Overkurs ved emission 1. januar	0	0
Overkurs ved emission 31. december	0	0
Overført overskud 1. januar	3.366.869	3.162.913
Andre reguleringer, primo	-554.719	
Forslag til årets resultatfordeling	0	203.956
Overført overskud 31. december	<u>2.812.150</u>	<u>3.366.869</u>
Henlagt til udbytte 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>3.202.843</u>	<u>3.757.562</u>
Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.		

Noter

	2022	2022
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld og bank	114.856	110.066
Øvrige renter	1.132	0
	<u>115.988</u>	<u>110.066</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	andre anlæg, driftsmate. i tilknytning til ejendommen	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar		
Årets tilgang	349.134	7.300.000
Årets afgang	54.814	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>403.948</u>	<u>7.300.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar	0	1.800.000
Årets værdiregulering	0	0
	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>403.948</u>	<u>9.100.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt et afkast på ca. 7% bl.a. under hensyntagen til tomgang etc.

Følsomhedsanalyse:

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Markedsværdien af de indregnede investeringsejendomme påvirkes, af afkastkravet. Hvis afkastkravet henholdsvis stiger og falder med med 0,25%, betyder det, at ejendommens værdi ændre sig ca. 350 t.kr. i op- eller nedadgående retning.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder senere end 5 år	3.035.210	3.327.669
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.280.000</u>	<u>1.280.000</u>

Langfristet del	4.315.210	4.607.669
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>320.000</u>	<u>320.000</u>
	<u>4.635.210</u>	<u>4.927.669</u>

6 Eventualforpligtelser
Der er ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld.