

# **K/S EMDRUPVEJ 12- 20/TEGLSTRUPVEJ 3-9**

**C/O Advokatfirmaet Nicolai Giødesen, Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K**

**CVR-nr. 34 45 07 57**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

---

**Nicolai Giødesen**  
Dirigent

Buus Jensen I/S  
Lersø Parkalle 112  
DK-2100 København Ø  
CVR 16119040

+45 3929 0800  
[info@buusjensen.dk](mailto:info@buusjensen.dk)  
[www.buusjensen.dk](http://www.buusjensen.dk)

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. juni 2024

### **Bestyrelse**

Nicolai Giødesen

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

---

### **Til den daglige ledelse i K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisorers 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 27. juni 2024

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 C/O Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
	CVR-nr.: 34 45 07 57
	Stiftet: 1. januar 2011
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nicolai Giødesen
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at købe, drive og videresælge lejligheder i ejendommen matr.nr. 1040 og 6 a Emdrup og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -113.569 mod -410 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>75</b>	<b>27.862</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-113.644	-28.272
<b>Resultat før skat</b>	<b>-113.569</b>	<b>-410</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-113.569</b>	<b>-410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-113.569	-410
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-113.569</b>	<b>-410</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.979.777</b></u>	<u><b>1.979.777</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>1.979.777</b></u>	<u><b>1.979.777</b></u>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat	-15.738	97.831
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-15.738</b>	<b>97.831</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.097.722	1.137.594
Anden gæld	235.766	226.715
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.333.488	1.364.309
4 Kortfristet del af langfristet gæld	43.480	48.247
Gæld til pengeinstitutter	102.476	99.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	116.359	116.359
Anden gæld	390.962	244.371
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	662.027	517.637
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.995.515</b>	<b>1.881.946</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.979.777</b>	<b>1.979.777</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	98.241	98.241
Årets overførte overskud eller underskud	-410	-410
Egenkapital 1. januar 2023	97.831	97.831
Årets overførte overskud eller underskud	-113.569	-113.569
	<b>-15.738</b>	<b>-15.738</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>113.644</u>	<u>28.272</u>		
	<b><u>113.644</u></b>	<b><u>28.272</u></b>		
<b>3. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2023	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>		
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>1.979.777</u></b>	<b><u>1.979.777</u></b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.979.777</u></b>	<b><u>1.979.777</u></b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.141.202</u>	<u>43.480</u>	<u>1.097.722</u>	<u>905.432</u>
Anden gæld	<u>235.766</u>	<u>0</u>	<u>235.766</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.376.968</u></b>	<b><u>43.480</u></b>	<b><u>1.333.488</u></b>	<b><u>905.432</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.141 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.980 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grund og bygning værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på grund og bygning.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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