

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022.

Nicolai Giødesen
Dirigent
BUUS JENSEN I/S
Lersø Parkalle 112
DK-2100 København Ø
CVR 16119040

+45 3929 0800
info@buusjensen.dk
www.buusjensen.dk

 **MOORE**

 **REVISORGRUPPEN DANMARK**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. juni 2022

Direktion

Nicolai Giødesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til 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 2021 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 13. juni 2022

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Nicolai Giødesen
Direktion	Nicolai Giødesen
Revisor	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 -568 mod 8.659 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	28.718	31.082
2 Øvrige finansielle omkostninger	-29.286	-22.423
Resultat før skat	-568	8.659
Årets resultat	-568	8.659
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	8.659
Disponeret fra overført resultat	-568	0
Disponeret i alt	-568	8.659

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
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>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>
	Aktiver i alt	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Overført resultat	98.241	98.809
Egenkapital i alt	98.241	98.809
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.181.880	1.232.480
Anden gæld	265.308	296.902
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.447.188	1.529.382
4 Kortfristet del af langfristet gæld	48.799	0
Gæld til pengeinstitutter	99.446	99.489
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.501	26.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	116.359	116.359
Anden gæld	133.493	99.997
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	434.348	351.586
Gældsforpligtelser i alt	1.881.536	1.880.968
Passiver i alt	1.979.777	1.979.777

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	0	90.150	90.150
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.659	8.659
Egenkapital 1. januar 2021	0	98.809	98.809
Årets overførte overskud eller underskud	0	-568	-568
	0	98.241	98.241

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>29.286</u>	<u>22.423</u>		
	<u>29.286</u>	<u>22.423</u>		
3. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2021	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>		
Kostpris 31. december 2021	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2021	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u> </u>	fristet gæld	31/12 2021	<u> </u>
Gæld til pengeinstitutter	1.230.679	48.799	1.181.880	927.591
Anden gæld	<u>265.308</u>	<u>0</u>	<u>265.308</u>	<u>0</u>
	<u>1.495.987</u>	<u>48.799</u>	<u>1.447.188</u>	<u>927.591</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.231 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B samt vedtægternes bestemmelser..

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I året 2021 har selskabet ændret regnskabspraksis fra klasse B til klasse A, således at ændringen stemmer overens med selskabets vedtægter. Ændringen har ingen økonomiske konsekvenser eller ændringseffekt på sammenligningstal.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 låneoptagelsestidspunktet 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.