


# K/S Frederiksborgvej 5-7

CVR-nr. 30 20 06 75

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
revision er fravalgt.  
den 20/7 2022  
Selskabet har fravalgt revision.



---

Dirigent- Per Eriksen

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 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 20. juli 2022

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 ca. 175 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende, efter omstændighederne.

Værdien selskabets ejendom er opgjort til 9,4 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

#### Investeringsjendom

Investeringsjendommen 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 investeringsjendom måles til dagsværdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2021	2020
Lejeindtægter		394.800	693.860
Direkte omkostninger		<u>-100.483</u>	<u>-93.988</u>
Bruttoresultat		294.317	599.872
Andre eksterne omkostninger		0	-17.500
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter		0	0
Værdiregulering		<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		294.317	582.372
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-117.566</u>	<u>-110.160</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>176.751</u></b>	<b><u>472.212</u></b>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		176.751	472.212
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagværdi		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>176.751</u></b>	<b><u>472.212</u></b>

**Balance pr. 31. december**Aktiver

	Note	2021	2020
Investeringsejendom		9.100.000	9.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel i tilknytning til ejendommen		349.134	349.134
		<u>9.449.134</u>	<u>9.449.134</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>9.449.134</u>	<u>9.449.134</u>
Anlægsaktiver		<u>9.449.134</u>	<u>9.449.134</u>
Lejetilgodehavender		81.463	102.851
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
		<u>81.463</u>	<u>102.851</u>
Tilgodehavender		<u>81.463</u>	<u>102.851</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>81.463</u>	<u>102.851</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>9.530.597</b></u>	<u><b>9.551.985</b></u>

**Balance pr. 31. december**Passiver

	Note	2021	2020
Indbetalt stamkapital		390.693	390.693
Overført overskud		3.162.913	3.078.346
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>3.553.606</u></b>	<b><u>3.469.039</u></b>
Prioritetsgæld		4.578.281	4.861.678
Bankgæld		<u>365.946</u>	<u>365.946</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.944.227</u>	<u>5.227.624</u>
Kortfristet del af langfristet gæld mellemregning tilknyttet selskaber	6	320.000	320.000
Anden gæld		<u>638.711</u>	<u>474.637</u>
		<u>74.053</u>	<u>60.685</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.032.764</u>	<u>855.322</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.976.991</u>	<u>6.082.946</u>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.530.597</u></b>	<b><u>9.551.985</u></b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

0

Noter

	2021	2020
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	0	0
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter prioritetsgæld og bank	110.160	110.160
Øvrige renter	0	0
	110.160	110.160
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	andre anlæg, driftsmate. i tilknytning til ejendommen	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar	349.134	7.300.000
Årets tilgang		0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	349.134	7.300.000
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar	0	1.800.000
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	0	1.800.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	349.134	9.100.000

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.

	2021	2020
5 Egenkapital		
Indbetalt stamkapital 1. januar	390.693	390.693
korrektioner tidligere år	0	0
indbtalt / hævet i året m.v.	0	0
	<u>390.693</u>	<u>390.693</u>
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
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført overskud 1.januar	3.078.346	2.606.134
Andre reguleringer	-92.184	0
Forslag til årets resultatfordeling	176.751	472.212
	<u>3.162.913</u>	<u>3.078.346</u>
Overført overskud 31. december		
	<u>3.162.913</u>	<u>3.078.346</u>
Henlagt til udbytte 1.januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte 31. december		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>3.553.606</u>	<u>2.996.827</u>
Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	3.664.227	3.947.624
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.280.000	1.280.000
	<u>4.944.227</u>	<u>5.227.624</u>
Langfristet del	4.944.227	5.227.624
Afdrag der forfalder inden for 1 år	320.000	320.000
	<u>5.264.227</u>	<u>5.547.624</u>
7 Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld.		