K/S Frederiksborgvej 5-7

CVR-nr. 30 20 06 75

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
revison er fravalgt.
den 30/6 2021
Selskabet har fravalgt revision.

Dirigent- Per Eriksen

	Side
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 2020 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. april 2021

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 knap 500 t..kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Værdien selskabets ejendom er opgjort til 9,4 mio..kr., som skønnes at svare til 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 selskal 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 pålide

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabsp nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræft 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

Investeringsejendom

Investeringsejendommen 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 nominel 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	2020	2019
Lejeindtægter		693.860	708.300
Direkte omkostninger		-93.988	-83.617
Bruttoresultat		599.872	624.683
Andre eksterne omkostninger		-17.500	-50.884
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter		0	0
Værdiregulering		0	0
Driftsresultat		582.372	573.799
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	-110.160	-180.034
Årets resultat		**472.212**	**393.765**
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		472.212	393.765
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagværdi		0	0
Disponeret i alt		**472.212**	**393.765**

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2020	2019
Investeringsejendom		9.100.000	9.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel i tilknytning til ejendommen		349.134	349.134
Materielle anlægsaktiver	4	9.449.134	9.449.134
Anlægsaktiver		9.449.134	9.449.134
Lejetilgodehavender		102.851	103.987
Andre tilgodehavender		0	12.000
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		102.851	115.987
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		102.851	115.987
Aktiver i alt		**9.551.985**	**9.565.121**

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2020	2019
Indbetalt stamkapital		390.693	390.693
Overført overskud		3.078.346	2.606.134
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	**5**	**3.469.039**	**2.996.827**
Prioritetsgæld		4.861.678	5.121.975
Bankgæld		365.946	410.878
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.227.624	5.532.853
Kortfristet del af langfristet gæld	6	320.000	320.000
mellemregning tilknyttet selskaber		474.637	494.239
Anden gæld		60.685	221.202
Kortfristede gældsforpligtelser		855.322	1.035.441
Gældsforpligtelser		6.082.946	6.568.294
Passiver i alt		**9.551.985**	**9.565.121**
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
		0	

Noter

	2019	2019
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	0	0
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritstsgæld og bank	110.160	180.034
Øvrige renter	0	0
	110.160	180.034

4 Materielle anlægsaktiver	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 henholdvis stiger og falder med med 0,25%, betyder det, at ejendommens værdi ændre sig ca. 350 t.kr. i op- eller nedadgående retning.

	2019	2019
5 Egenkapital		
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	390.693	390.693
Overkurs ved emission 1.januar	0	0
Overkurs ved emission 31. december	0	0
Overført overskud 1.januar	2.606.134	2.212.369
Andre reguleringer	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	472.212	393.765
Overført overskud 31. december	3.078.346	2.606.134
Henlagt til udbytte 1.januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	3.469.039	2.996.827

Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	3.947.624	4.252.853
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.280.000	1.280.000
Langfristet del	5.227.624	5.532.853
Afdrag der forfalder inden for 1 år	320.000	320.000
	5.547.624	5.852.853

7 Eventualforpligtelser
Der er ingen eventualforpligtelser.

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