
K/S FA41 apartments

CVR-nr.: 42028347

Vedbæk Strandvej 468A
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/01/2026

Bjørn Winkler Jakobsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S FA41 apartments
Vedbæk Strandvej 468A
2950 Vedbæk
e-mailadresse: bjakobsen@deloitte.dk
CVR-nr.: 42028347
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for K/S FA41 apartments.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vedbæk, den 18/01/2026

Direktion

FA41 ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme beliggende Frederiksberg Alle 41, 1820 Frederiksberg C. Selskabet erhvervede 4 lejligheder pr. 1. februar 2021 og yderligere 3 lejligheder pr. 1. november 2021. Selskabet har frasolgt 2 lejligheder i 2025 og 2 lejligheder i 2024. De resterende 3 lejligheder forventes solgt i 2026. Der er på balancetidspunktet indgået bindende aftale om salg af 2 af lejlighederne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er forløbet som forventet i regnskabsåret, og der har ikke været tomgang. Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi.

Årets resultat udgør et overskud på 1.339 t.kr.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Dagsværdi for investeringsejendommene er fastlagt på baggrund af forventede salgspriser.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 balancedagen.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsposter

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		403.768	848.530
Resultat af ordinær primær drift		403.768	848.530
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		964.510	-289.082
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.045	-106.186
Andre finansielle omkostninger		-28.055	-91.560
Ordinært resultat før skat		1.339.178	361.702
Årets resultat		1.339.178	361.702
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.339.178	361.702
I alt		1.339.178	361.702

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		12.400.000	19.250.000
Materielle aktiver i alt		12.400.000	19.250.000
Langfristede aktiver i alt		12.400.000	19.250.000
Andre tilgodehavender		7.200	55.600
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	0
Tilgodehavender i alt		7.200	55.600
Likvide beholdninger		24.837	2.578.789
Kortfristede aktiver i alt		32.037	2.634.389
AKTIVER I ALT		12.432.037	21.884.389

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		6.270.821	5.809.511
Egenkapital i alt		6.310.821	5.849.511
Gæld til realkreditinstitutter		0	12.507.431
Langfristede forpligtelser i alt		0	12.507.431
Gæld til realkreditinstitutter		5.909.697	373.699
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		53.819	2.774.076
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		157.700	379.672
Kortfristede forpligtelser i alt		6.121.216	3.527.447
Forpligtelser i alt		6.121.216	16.034.878
PASSIVER I ALT		12.432.037	21.884.389

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.910 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 12.400 t.kr.

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen er stillet sikkerhed tinglyst i hver lejlighed og udgør i alt 116 t.kr.

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Alle lejligheder er fuldt udlejet, og risikoen for tomgang vurderes som lav. Alle lejekontrakter reguleres årligt med udviklingen i NPI. Ejendommen, hvori lejlighederne er beliggende, er opført i 2019 og ibrugtaget i 2020. Energimærke A2015.

Ejendommens dagsværdi er baseret på forventede salgspriser, da ejendommene forventes solgt indenfor 12 måneder.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0