

K/S FA41 apartments

CVR-nr.: 42028347

Sofievej 2
2950 Vedbæk

Årsrapport
15. januar 2021 - 31. december 2021

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

30/01/2022

Bjørn Winkler Jakobsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S FA41 apartments
Sofievej2
2950Vedbæk

CVR-nr: 42028347
Regnskabsår: 15/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 15. januar 2021 - 31. december 2021 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vedbæk , den 30/01/2022

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.

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, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på 4.360 t.kr. Værdireguleringen kan henføres til den generelle markedsudvikling i 2021 i Storkøbenhavn og særligt indre by og Frederiksberg.

Årets resultat udgør et overskud på 4.232 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af opskrivning af ejendomme med 4.360 t.kr. og negativt af en række omkostninger af engangskaraktér i forbindelse med erhvervelse af ejendommene. Årets drift er således påvirket med 512 t.kr. i omkostninger af engangskaraktér.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Dagsværdi for investeringsejendommene er fastlagt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. I den udstrækning at markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvalgte nøgletal af relevans for dagsværdiansættelsen:

| | |
|--|--------------------|
| Leje pr. m ² /år | kr. 2.669 |
| Driftsomk. pr. m ² /år (normaliseret) | kr. 314 |
| Driftsmæssigt overskud pr. m ² /år | kr. 2.355 |
| Årlig kontraktleje | kr. 1.001.000 |
| | |
| Dagsværdi pr m ² | kr. 72.000 |
| Afkast (%) (normaliseret) | 3,27% |
| Samlet areal (BBR) | 375 m ² |
| Soliditetsgrad | 16% |
| Realkreditgæld belåningsgrad | 60% |

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

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 nominal 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 15. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Note | 2021 kr. |
|---|------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 465.296 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 465.296 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 4.359.933 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -86.206 |
| Andre finansielle omkostninger | | -507.268 |
| Ordinært resultat før skat | | 4.231.755 |
| Årets resultat | | 4.231.755 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 4.231.755 |
| I alt | | 4.231.755 |

Balance 31. december 2021

Aktiver

| | Note | 2021 kr. |
|-----------------------------------|------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 27.000.000 |
| Materielle aktiver i alt | | 27.000.000 |
| Langfristede aktiver i alt | | 27.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 45.991 |
| Tilgodehavender i alt | | 45.991 |
| Likvide beholdninger | | 190.525 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 236.516 |
| AKTIVER I ALT | | 27.236.516 |

Balance 31. december 2021

Passiver

| | Note | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 40.000 |
| Overført resultat | | 4.231.755 |
| Egenkapital i alt | | 4.271.755 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 15.767.150 |
| Langfristede forpligtelser i alt | | 15.767.150 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 374.586 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 75.919 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 6.406.506 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 340.600 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 7.197.611 |
| Forpligtelser i alt | | 22.964.761 |
| PASSIVER I ALT | | 27.236.516 |

Egenkapitalopgørelse 15. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | I alt |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 40.000 | | 40.000 |
| Årets resultat | | 4.231.755 | 4.231.755 |
| Egenkapital, ultimo | 40.000 | 4.231.755 | 4.271.755 |

Den registrerede kapital på 40.000 kr. er fordelt på 40.000 stk kommanditanparter a 1 kr. Der har ikke været ændringer i den registrede kapital siden stiftelsen af selskabet d. 15. januar 2021.

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.142 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 27.000 t.kr.

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen er stillet sikkerhed tinglyst i hver lejlighed og udgør i alt 378 t.kr.

2. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejere med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

NTH 11239 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, Kong Valdemars Vej 11, 2840 Holte, 50%.
Bjørn Winkler Jakobsen, Sofievej 2, 2950 Vedbæk, 50%.

Reelle ejere

Nikolaj Thomsen
Bjørn Winkler Jakobsen

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

Dagsværdi for investeringsejendomme

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.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en udlejningsprocent på 100% fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved dagsværdiberegningen er anvendt et afkastkrav på 3,25% (afrundet), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%-point, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 1.765 t.kr. Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%-point, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 2.441 t.kr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2021 |
| | 0 |