
K/S FA41 apartments

CVR-nr.: 42028347

Vedbæk Strandvej 468A
2950 Vedbæk

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

07/02/2024

Bjørn Winkler Jakobsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S FA41 apartments
Vedbæk Strandvej 468A
2950 Vedbæk
e-mailadresse: bjakobsen@deloitte.dk
CVR-nr.: 42028347
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 09/02/2024

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. Dagsværdien har ikke været ændret i 2023.

Årets resultat udgør et overskud på 617 t.kr.

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. m2/år	kr. 2.800
Driftsomk. pr. m2/år (normaliseret)	kr. 347
Driftsmæssigt overskud pr. m2/år	kr. 2.453
Årlig kontraktsleje	kr. 1.050.000
Dagsværdi pr m2	kr. 72.000
Afkast (%) (normaliseret)	3,41%
Samlet areal (BBR)	375 m2
Soliditetsgrad	20%
Realkreditgæld belåningsgrad	57%

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, mikrovirksomhed.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		845.480	830.107
Resultat af ordinær primær drift		845.480	830.107
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-120.309	-123.104
Andre finansielle omkostninger		-107.916	-108.206
Ordinært resultat før skat		617.255	598.797
Årets resultat		617.255	598.797
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		617.255	598.797
I alt		617.255	598.797

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		27.000.000	27.000.000
Materielle aktiver i alt		27.000.000	27.000.000
Langfristede aktiver i alt		27.000.000	27.000.000
Andre tilgodehavender		86.400	44.801
Tilgodehavender i alt		86.400	44.801
Likvide beholdninger		91.129	127.961
Kortfristede aktiver i alt		177.529	172.762
AKTIVER I ALT		27.177.529	27.172.762

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		5.447.807	4.830.552
Egenkapital i alt		5.487.807	4.870.552
Gæld til realkreditinstitutter		15.019.144	15.392.954
Langfristede forpligtelser i alt		15.019.144	15.392.954
Gæld til realkreditinstitutter		373.806	374.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser			11.689
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.905.114	6.142.970
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		391.658	380.402
Kortfristede forpligtelser i alt		6.670.578	6.909.256
Forpligtelser i alt		21.689.722	22.302.210
PASSIVER I ALT		27.177.529	27.172.762

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	4.830.552	4.870.552
Årets resultat		617.255	617.255
Egenkapital, ultimo	40.000	5.447.807	5.487.807

Virksomhedskapitalen på 40.000 kr. er fordelt på 40.000 anparter a 1 kr. Ingen anparter har særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen den 15. januar 2021.

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.393 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 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, Vedbæk Strandvej 468A, 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.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens 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 3,41% (afrundet), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens 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

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0