

K/S EMDRUPVEJ 12- 20/TEGLSTRUPVEJ 3-9

C/O Advokatfirmaet Nicolai Giødesen ApS, Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K

CVR-nr. 34 45 07 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2025.

Nicolai Giødesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juli 2025

Bestyrelse

Nicolai Giødesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. juli 2025

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 C/O Advokatfirmaet Nicolai Giødesen ApS Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
	CVR-nr.: 34 45 07 57
	Stiftet: 1. januar 2011
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nicolai Giødesen
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe, drive og videresælge lejligheder i ejendommen matr.nr. 1040 og 6 a Emdrup og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør -48.683 mod -113.569 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	11.205	75
Personaleomkostninger	0	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-59.888	-113.644
Resultat før skat	-48.683	-113.569
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-48.683	-113.569
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-48.683	-113.569
Disponeret i alt	-48.683	-113.569

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>
	Aktiver i alt	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Overført resultat	-64.421	-15.738
Egenkapital i alt	-64.421	-15.738
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.046.584	1.097.722
Anden gæld	0	235.766
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.046.584	1.333.488
3 Kortfristet del af langfristet gæld	50.196	43.480
Gæld til pengeinstitutter	35.845	102.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	116.359	116.359
Anden gæld	786.464	390.962
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	997.614	662.027
Gældsforpligtelser i alt	2.044.198	1.995.515
Passiver i alt	1.979.777	1.979.777

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	97.831	97.831
Årets overførte overskud eller underskud	-113.569	-113.569
Egenkapital 1. januar 2024	-15.738	-15.738
Årets overførte overskud eller underskud	-48.683	-48.683
	-64.421	-64.421

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	59.888	113.644		
	<u>59.888</u>	<u>113.644</u>		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2024	1.979.777	1.979.777		
Kostpris 31. december 2024	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.979.777</u>	<u>1.979.777</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2024	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u>31/12 2024</u>	fristet gæld	31/12 2024	<u>31/12 2024</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.096.780	50.196	1.046.584	831.189
	<u>1.096.780</u>	<u>50.196</u>	<u>1.046.584</u>	<u>831.189</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.097 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.980 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S EMDRUPVEJ 12-20/TEGLSTRUPVEJ 3-9 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grund og bygning værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på grund og bygning.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.