

K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD

Allegade 8F, st., 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 29 16 80 67

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 22. maj 2025

Michael Sheikh

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD Allegade 8F, st. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 29 16 80 67 Stiftet: 4. november 2005 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Sheikh, formand
Kommanditister	Michael Sheikh
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Isefjords Alle 5 4300 Holdbæk
Advokat	LIND Advokataktieselskab Ved Vesterport 6, 2. sal 1612 København V.

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. maj 2025

Bestyrelse:

Michael Sheikh
Formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejeren af K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 22. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder forventede huslejeindtægter, vurderede omkostninger og afkastkrav. De anvendte afkastkrav er fastsat på baggrund af offentliggjorte afkastkrav for lignende ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 3.173 tkr., hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har vurderet dagsværdien af selskabets ejendomme baseret på en afkastbaseret model. Vurderingen har medført en opskrivning af tidligere nedskrivninger med 1.686 tkr. som er ført via selskabets egenkapital under reserver for opskrivninger.

A&M Sheikh ApS samt Michael Sheikh har afgivet støtteerklæringer, hvori de erklærer at ville stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet frem til og med den 1. juli 2026. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at det er passende at aflægge regnskabet efter fortsat drift. Der henvises til note 5 omkring selskabets kapitalberedskab.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.633.365	2.031.335
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-685.584	-685.584
Driftsresultat		947.781	1.345.751
Øvrige finansielle omkostninger	1	-4.120.294	-3.670.600
Årets resultat		-3.172.513	-2.324.849
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.172.513	-2.324.849
I alt		-3.172.513	-2.324.849

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		42.500.000	41.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	42.500.000	41.500.000
Anlægsaktiver		42.500.000	41.500.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		420.035	113.127
Andre tilgodehavender		3.686	109.081
Periodeafgrænsningsposter		4.524	0
Tilgodehavender		428.245	222.208
Likvide beholdninger		0	424.561
Omsætningsaktiver		428.245	646.769
<hr/>			
Aktiver		42.928.245	42.146.769
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger		4.948.788	3.263.204
Overført resultat		-25.660.060	-22.487.547
Egenkapital		-10.711.272	-9.224.343
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		31.002.000	32.302.000
Deposita		1.414.191	1.154.125
Langfristede gældsforpligtelser	3	32.416.191	33.456.125
Gæld til pengeinstitutter		1.694.242	2.142.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.638	46.032
Gæld til tilknyttede virksomheder		116.189	113.911
Anden gæld		19.349.257	15.612.586
Kortfristede gældsforpligtelser		21.223.326	17.914.987
Gældsforpligtelser		53.639.517	51.371.112
<hr/>			
Passiver		42.928.245	42.146.769
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	3.263.204	-22.487.547	-9.224.343
Forslag til resultatdisponering			-3.172.513	-3.172.513
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivninger		1.685.584		1.685.584
Egenkapital 31. december 2024	10.000.000	4.948.788	-25.660.060	-10.711.272

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.278	2.294
Finansielle omkostninger i øvrigt	4.118.016	3.668.306
	4.120.294	3.670.600

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	57.820.650
Kostpris 31. december 2024	57.820.650
Opskrivninger 1. januar 2024	3.263.204
Årets opskrivninger	1.685.584
Opskrivninger 31. december 2024	4.948.788
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	19.583.854
Årets afskrivninger	685.584
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	20.269.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	42.500.000
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	37.551.212

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	25.802.000	0
Gæld til pengeinstitutter	32.302.000	1.300.000	0	33.602.000
Deposita	1.414.191	0	0	1.154.125
	33.716.191	1.300.000	25.802.000	34.756.125

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i sikringskonto med en saldo på 0 tkr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for selskabets, A&M Sheikh ApS, Sheikh Ejendomme II ApS og Annelise og Michael Sheikh's mellemværende med pengeinstitut er desuden deponeret ejerpantebrev nom. 88.500 tkr. i grunde og bygninger. Desuden har selskabet givet transport i fremtidige lejerettigheder ved en af selskabets ejendomme, begrænset til 1.219 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.500 tkr.

Noter

5 | Forudsætninger for fortsat drift

A&M Sheikh ApS og Michael Sheikh har afgivet støtteerklæringer, hvori de erklærer at ville stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet frem til og med den 1. juli 2026. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at det er passende at aflægge regnskabet efter fortsat drift.

Noter

6 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder forventede huslejeindtægter, vurderede omkostninger og afkastkrav. De anvendte afkastkrav er fastsat på baggrund af offentliggjorte afkastkrav for lignende ejendomme.

	2024	2023
--	------	------

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S GEFIONSVEJ 20, HILLERØD for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, herunder vedrørende tilknyttede virksomheder. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivninger i dagsværdien indregnes i egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.