

**K/S Birkerød Hovedgade 43-45
Uraniavej 14 st., 1878 Frederiksberg C**

**Årsrapport for
2024**

CVR-nr. 24 25 36 78

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2025.

Aage Godt Carlsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Birkerød Hovedgade 43-45.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. maj 2025

Bestyrelse

Inger Margrethe Jessen
Formand

Komplementarselskabet SI Invest ApS
v/Aage Godt Carlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Birkerød Hovedgade 43-45

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Birkerød Hovedgade 43-45 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 16. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Birkerød Hovedgade 43-45 Uraniavej 14 st. 1878 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 24 25 36 78
	Stiftet: 11. september 1997
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Inger Margrethe Jessen, Formand Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen
Komplementar	Komplementarselskabet SI Invest ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr.nr. 24 A, ejerlejlighed 1, 2, 3, 4, 5, Birkerød by, beliggende Hovedgaden 43-45, 3460 Birkerød. Alle ejerlejlighederne er udlejet pr. 31. december 2024.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et resultat på kr. 29.061 og Kommanditselskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.657.803.

Der er tegnet 25 andele, som ejes af 2 kommanditister.

Selskabets 5 butiksejerlejligheder er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 7.000.000, idet der herved er forudsat et forrentningskrav på 8,0 % (2023: 8,0%). Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditfinansiering er et fast forrentet lån på 0,0%. Restgælden er kr. 797.421. Selskabets komplementar v/Strategi & Investering A/S, har i forbindelse med foretagne byggearbejder stillet likviditet til rådighed for selskabet på kr. 675.000.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer et driftsresultat efter finansielle poster, men før værdiregulering, der er budgetteret til kr. 0,3 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske og finansielle stilling fremgår af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Birkerød Hovedgade 43-45 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Huslejeindtægter	785.635	784.655
Ejendomsomkostninger	-277.153	-255.405
Andre eksterne omkostninger	-111.624	-98.001
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	1.500.000
Bruttoresultat	96.858	1.931.249
Driftsresultat	96.858	1.931.249
Andre finansielle indtægter	4.039	4.496
Andre finansielle omkostninger	-71.836	-144.964
Resultat før skat	29.061	1.790.781
Årets resultat	29.061	1.790.781
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	329.061	290.781
Overføres til øvrige reserver	-300.000	1.500.000
Disponeret i alt	29.061	1.790.781

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	7.000.000	7.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>7.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	51.979	23.780
Tilgodehavender i alt	<u>51.979</u>	<u>23.780</u>
Likvide beholdninger	564.045	914.223
Omsætningsaktiver i alt	<u>616.024</u>	<u>938.003</u>
Aktiver i alt	<u>7.616.024</u>	<u>8.238.003</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Indbetalt registreret kapital mv.	3.317.000	3.317.000
4 Andre reserver	2.254.523	2.554.523
Overført resultat, udlodning	86.280	-242.781
Egenkapital i alt	5.657.803	5.628.742
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	725.998	797.421
6 Deposita	427.245	394.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.153.243	1.191.649
Kortfristet del af langfristet gæld	71.423	71.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	675.000	1.171.681
Anden gæld	58.555	174.726
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	804.978	1.417.612
Gældsforpligtelser i alt	1.958.221	2.609.261
Passiver i alt	7.616.024	8.238.003
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	3.317.000	2.554.523	-242.781	5.628.742
Henlagt af årets resultat	0	-300.000	329.061	29.061
	<u>3.317.000</u>	<u>2.254.523</u>	<u>86.280</u>	<u>5.657.803</u>

Noter

	2024	2023
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	4.745.477	4.745.477
Kostpris 31. december 2024	4.745.477	4.745.477
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	2.554.523	1.054.523
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	1.500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	2.254.523	2.554.523
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	7.000.000	7.300.000

Følsomhedsanalyse

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæ ssig værdi	Regulering
7,50%	7.000.000	7.450.000	-450.000
8,00%	7.000.000	7.000.000	0
8,50%	7.000.000	6.650.000	350.000

3. Indbetalt registreret kapital mv.

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 2.500.000, opdelt på 25 andele à kr. 100.000, heraf er kr. 3.317.000 indbetalt.

4. Andre reserver

Andre reserver, kr. 2.254.523 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	797.421	868.626
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-71.423</u>	<u>-71.205</u>
	<u>725.998</u>	<u>797.421</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>438.108</u>	<u>510.411</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
6. Deposita		
Deposita	<u>427.245</u>	<u>394.228</u>
	<u>427.245</u>	<u>394.228</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>7.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-300.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 797.421, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 7.000.000.		

Specifikationer til resultatopgørelse

	2024	2023
1. Ejendomsomkostninger		
Fællesomkostninger	217.317	209.367
Lejernes andel af fællesomkostninger	-34.387	-40.114
Ejendomsskatter	54.235	74.805
Vedligeholdelse	39.988	11.347
	277.153	255.405
2. Andre eksterne omkostninger		
Revision	29.400	28.600
Bogføring	10.000	9.800
Rådgivning	0	750
Kontingenter	2.208	2.208
Generalforsamling	1.220	470
Ejendomsmægler	11.500	0
Administrationsbidrag, Strategi & Investering A/S	57.296	56.173
	111.624	98.001
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	4.039	4.496
	4.039	4.496
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, BRF Kredit	9.099	9.646
Renter lån, Strategi & Investering A/S	61.737	134.518
Gebyrer m.v.	1.000	800
	71.836	144.964

Specifikationer til balance

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, lejere	51.979	23.780
	<u>51.979</u>	<u>23.780</u>
6. Anden gæld		
Skyldig moms	24.785	60.229
Skyldige omkostninger	4.370	85.897
Revisor	29.400	28.600
	<u>58.555</u>	<u>174.726</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Inger Margrethe Jessen

Navn returneret af MitId: Inger Margrethe Jessen
Bestyrelsesformand
På vegne af K/S Birkerød Hovedgade 43-45
ID: 86de47ec-b27a-4bba-b5da-e172bf108046
IP-adresse: 87.49.44.71:49543
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 30-05-2025 14:14:37 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Komplementarselskabet SI Invest ApS

Navn returneret af MitId: Aage Godt Carlsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af K/S Birkerød Hovedgade 43-45
ID: 5fe2dce9-8e43-4526-a4be-e5dd43494e6f
IP-adresse: 87.49.44.71:19159
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 02-06-2025 15:06:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Hans Peter Hartzberg

Navn returneret af MitId: Hans Peter Hartzberg
Revisor
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
ID: bb7dea00-998f-41c6-ba17-91cf14e3d902
IP-adresse: 77.233.240.146:30215
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 02-06-2025 16:42:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e88334zZqQN252577614