

## **ApS KBIL 38 nr. 1782**

Tværvej 3  
3460 Birkerød

CVR-nr. 16 25 80 32



### **Årsrapport for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. februar 2022

---

Peter Søndergaard  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS KBIL 38 nr. 1782  
Tværvvej 3  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 16 25 80 32

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 1. juni 1992

Hjemsted: Rudersdal

### Bestyrelse

Eva Bak  
Maria Holst Hansen  
Karin Stausholm  
Peter Søndergaard  
Anne Fischer Harloff-Helleberg

### Direktion

Peter Søndergaard, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for ApS KBIL 38 nr. 1782.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 10. februar 2022

### Direktion

Peter Søndergaard  
direktør

### Bestyrelse

Eva Bak

Maria Holst Hansen

Karin Stausholm

Peter Søndergaard

Anne Fischer Harloff-Helleberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i ApS KBIL 38 nr. 1782***

Vi har opstillet årsrapporten for ApS KBIL 38 nr. 1782 for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 10. februar 2022

### **DØSSING & PARTNERE**

***Godkendte revisorer  
CVR-nr. 42 49 17 48***

Dennis Skovby  
Statsautoriseret revisor  
***MNE-nr. mne46254***

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBIL 38 nr. 1782 for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes lineært over lejeperioden, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration samt driftsomkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, herunder forsikringer, skatter, afgifter og renholdelse mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede omkostninger i indeværende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 7,0 %, som ligger i intervallet for afkastkravet for regionen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Selskabsskat 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>340.453</b>	<b>238.964</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>440.453</b>	<b>238.964</b>
Finansielle omkostninger	1	-55.051	-82.502
<b>Resultat før skat</b>		<b>385.402</b>	<b>156.462</b>
Skat af årets resultat	2	-86.777	42.262
<b>Årets resultat</b>		<b>298.625</b>	<b>198.724</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	500.000
Overført resultat		298.625	-301.276
		<b>298.625</b>	<b>198.724</b>

## Balance 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.600.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.600.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.600.000</b>	<b>5.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		31.112	30.591
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.112</b>	<b>30.591</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.581</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>31.112</b>	<b>34.172</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.631.112</b>	<b>5.534.172</b>

## Balance 30. september 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.537.201	1.238.576
<b>Egenkapital</b>		<b>1.787.201</b>	<b>1.488.576</b>
Hensættelse til udskudt skat		427.498	403.760
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>427.498</b>	<b>403.760</b>
Andre kreditinstitutter		3.027.881	3.265.797
Anden gæld		51.102	30.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.078.983</b>	<b>3.295.846</b>
Kreditinstitutter	4	279.468	237.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.250	32.539
Anden gæld		22.712	76.251
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>337.430</b>	<b>345.990</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.416.413</b>	<b>3.641.836</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.631.112</b>	<b>5.534.172</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	250.000	1.238.576	1.488.576
Årets resultat	0	298.625	298.625
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>1.537.201</u></b>	<b><u>1.787.201</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	55.051	82.502
	<b><u>55.051</u></b>	<b><u>82.502</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	63.102	40.049
Årets udskudte skat	23.738	-84.711
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-63	2.400
	<b><u>86.777</u></b>	<b><u>-42.262</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2020		4.010.770
Kostpris 30. september 2021		4.010.770
Værdireguleringer 1. oktober 2020		1.489.230
Årets værdireguleringer		100.000
Værdireguleringer 30. september 2021		1.589.230
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<b><u>5.600.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 18 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 32 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 10 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7 %.

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

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	6.100.000	5.600.000	5.255.000
Ændring i dagsværdi	500.000	0	-345.000



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.093.494	2.336.896
Mellem 1 og 5 år	<u>934.387</u>	<u>928.901</u>
Langfristet del	3.027.881	3.265.797
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>279.468</u>	<u>237.200</u>
Kortfristet del	<u>279.468</u>	<u>237.200</u>
	<b><u>3.307.349</u></b>	<b><u>3.502.997</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>51.102</u>	<u>30.049</u>
Langfristet del	<u>51.102</u>	<u>30.049</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>22.712</u>	<u>76.251</u>
Kortfristet del	<u>22.712</u>	<u>76.251</u>
	<b><u>73.814</u></b>	<b><u>106.300</u></b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Maria Holst Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-823831017729

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-02-14 21:04:02 UTC

NEM ID 

## Eva Ringggård Bak (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-354216279480

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-02-15 17:45:39 UTC

NEM ID 

## Niels-Peter Bjerg Søndergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-015819482062

IP: 89.26.xxx.xxx

2022-02-15 21:29:45 UTC

NEM ID 

## Niels-Peter Bjerg Søndergaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-015819482062

IP: 89.26.xxx.xxx

2022-02-15 21:29:45 UTC

NEM ID 

## Anne Fischer Harloff-Helleberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-179154153317

IP: 94.146.xxx.xxx

2022-02-16 21:20:26 UTC

NEM ID 

## Karin Stausholm (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-951282420388

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-18 05:10:51 UTC

NEM ID 

## Dennis Skovby (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:34068359

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-02-18 11:24:33 UTC

NEM ID 

## Niels-Peter Bjerg Søndergaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-015819482062

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-02-20 15:30:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QJTJ46-WHEZE-FWUL8-LEWA3-JZZTW-FGSHT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>