

ApS KBIL 38 nr. 1782

Tværvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr. 16 25 80 32



Årsrapport for perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. december 2023

Peter Søndergaard
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september 2023	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS KBIL 38 nr. 1782
Tværvvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr.: 16 25 80 32

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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 P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 29. november 2023

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 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 29. november 2023

DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Lotte Johansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne26859

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 151.531, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.169.051.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBIL 38 nr. 1782 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder refusion af tidligere afholdte omkostninger.

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 2023 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 6,5 %, 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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		255.968	350.913
Finansielle omkostninger	1	-61.317	-55.453
Resultat før skat		194.651	295.460
Skat af årets resultat	2	-43.120	-65.141
Årets resultat		151.531	230.319
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		151.531	230.319
		151.531	230.319

Balance 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.793.950	5.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	5.793.950	5.600.000
Anlægsaktiver i alt		5.793.950	5.600.000
Periodeafgrænsningsposter		29.638	28.906
Tilgodehavender		29.638	28.906
Omsætningsaktiver i alt		29.638	28.906
Aktiver i alt		5.823.588	5.628.906

Balance 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.919.051	1.767.520
Egenkapital		2.169.051	2.017.520
Hensættelse til udskudt skat		430.974	429.236
Hensatte forpligtelser i alt		430.974	429.236
Gæld til realkreditinstitutter		2.558.338	2.794.289
Anden gæld		281.117	49.404
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.839.455	2.843.693
Gæld til realkreditinstitutter	4	236.888	235.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.846	25.000
Gæld til kreditinstitutter		7.822	36.736
Anden gæld		113.552	40.729
Kortfristede gældsforpligtelser		384.108	338.457
Gældsforpligtelser i alt		3.223.563	3.182.150
Passiver i alt		5.823.588	5.628.906

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	61.317	55.453
	<u>61.317</u>	<u>55.453</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	41.382	63.404
Årets udskudte skat	1.738	1.738
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1
	<u>43.120</u>	<u>65.141</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2022		4.010.770
Tilgang i årets løb		193.950
Kostpris 30. september 2023		<u>4.204.720</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022		1.589.230
Værdireguleringer 30. september 2023		<u>1.589.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023		<u>5.793.950</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 13 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 39 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 13 % af lejeindtægterne.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	6.315.400	5.793.950	5.413.000
Ændring i dagsværdi	521.450	0	-380.950

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.626.227	1.867.248
Mellem 1 og 5 år	<u>932.111</u>	<u>927.041</u>
Langfristet del	2.558.338	2.794.289
Inden for et år	<u>236.888</u>	<u>235.992</u>
	<u>2.795.226</u>	<u>3.030.281</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>281.117</u>	49.404
Langfristet del	<u>281.117</u>	49.404
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>113.552</u>	40.729
Kortfristet del	<u>113.552</u>	40.729
	<u>394.669</u>	<u>90.133</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hovedstol t.kr. 3.702, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2023 udgør t.kr. 5.794.

PENNEO

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

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

Maria Holst Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4bd9dc6-d89d-4ce8-bf8f-0260ff433305

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-12-14 15:57:46 UTC



Eva Bak (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: evabak@dadlnet.dk

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-12-15 09:27:44 UTC



Peter Søndergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: peson@icloud.com

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-15 12:20:42 UTC



Peter Søndergaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: peson@icloud.com

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-15 12:20:42 UTC



Anne Fischer Harloff-Helleberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2902a3fa-e70f-468e-8cdf-6d84ce66710b

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-12-17 08:22:45 UTC



Karin Stausholm (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8a2de872-043c-4408-ae04-6e8870ab13a6

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-17 12:28:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 854L1-V6V0H-F0MPW-Q44MC-34DUG-V1KSE

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>**. 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/validator**

PENNEO

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

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

Lotte Engel Johansen (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 0a7571c0-4f06-4879-9531-ea77616620c7

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-12-18 07:24:22 UTC



Peter Søndergaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: peson@icloud.com

IP: 185.15.xxx.xxx

2023-12-20 11:27:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8S4L1-V6V0H-F0MPW-Q44MC-34DUG-V1KSE

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>**. 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/validator**