

## ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Niels Ebbesens Vej 31, kl.

1911 Frederiksberg C

CVR-nr. 26996120

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. november 2022

---

Nina Schøller Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ApS Jernbanegade 5A, Haslev Niels Ebbesens Vej 31, kl. 1911 Frederiksberg C
	CVR-nr. 26996120
	Stiftelsesdato 2. januar 2004
	Regnskabsår 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Nina Schøller Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

**ApS Jernbanegade 5A, Haslev**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for ApS Jernbanegade 5A, Haslev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. november 2022

### **Direktion**

Nina Schøller Larsen  
Direktør

**ApS Jernbanegade 5A, Haslev**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i ApS Jernbanegade 5A, Haslev**

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Jernbanegade 5A, Haslev for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 opstilling 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 1. november 2022

**Kreston CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Ole Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
mne9761

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. -155.899, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 2.288.787, og en egenkapital på kr. -781.097.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ApS Jernbanegade 5A, Haslev for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-95.129</b>	<b>-99.210</b>
Finansielle omkostninger		-60.770	-56.624
<b>Resultat før skat</b>		<b>-155.899</b>	<b>-155.834</b>
Skat af årets resultat	1	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-155.899</b>	<b>-155.834</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-155.899	-155.834
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-155.899</b>	<b>-155.834</b>

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	2.264.615	2.264.615
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.264.615</b>	<b>2.264.615</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.264.615</b>	<b>2.264.615</b>
Andre tilgodehavender		14.701	37.927
Periodeafgrænsningsposter		9.471	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.172</b>	<b>37.927</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.172</b>	<b>37.927</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.288.787</b>	<b>2.302.542</b>

**Balance 30. juni 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-906.097	-750.198
<b>Egenkapital</b>		<b>-781.097</b>	<b>-625.198</b>
Gæld til banker		25.199	24.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	131.625
Anden gæld		0	494
Mellemregning med indehaver		178.810	172.630
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		2.852.375	2.598.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.069.884</b>	<b>2.927.740</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.069.884</b>	<b>2.927.740</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.288.787</b>	<b>2.302.542</b>
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	-750.198	-625.198
Årets resultat	0	-155.899	-155.899
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>-906.097</b>	<b>-781.097</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.446.650	2.446.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.446.650</b>	<b>2.446.650</b>
Op- og nedskrivninger primo	-182.035	-182.035
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-182.035</b>	<b>-182.035</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.264.615</b>	<b>2.264.615</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 butiksejendom på i alt 568 m2 beliggende i Haslev.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 0% udlejet, men forventes udlejet i den kommende tid.

Den årlige leje udgør for den enkelte ejendomstype:  
Butiksejendom beliggende i Haslev: 370 kr. / m2

Afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6 % pr. 30.06.2022. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 177 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommen  
Butiksejendom beliggende i Haslev: 6%

Ejendommen er værdiansat til:  
Butiksejendom beliggende i Haslev: 3.987 kr. / m2

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets værdiregulering udgør 0 t.kr. (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

### 3. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 239.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2021/22

2020/21

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Selskabet har et gældsbrief på et lån, hvor kreditor har erklæret at træde tilbage for nuværende og fremtidig gæld. Lånet udgør pr. 30. juni 2022 kr. 2.852.375.

# 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.”

## Nina Schøller Larsen

Direktør

Serienummer: 9606a115-43ae-446e-b460-c9867d509bd4

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-14 14:29:47 UTC



## Ole Peder Poulsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a9e00d8f-9faa-4f6b-861e-80021f7b6584

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-11-14 14:38:05 UTC



## Nina Schøller Larsen

Dirigent

Serienummer: 9606a115-43ae-446e-b460-c9867d509bd4

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-11-15 08:16:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2HLIQ-K4S0M-XT44G-BFBLJ-CN7EZ-JMUWG

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 tidsstemplet 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/validate>