

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2022

### Ejendommen Axeltorv 10 Næstved ApS

Axeltorv 10  
4700 Næstved

CVR nr. 32279406

**Indsender:**

Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 8. marts 2023

**Dirigent**

Steen Kastrup Christensen

# Indholdsfortegnelse

---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance pr. 31. december 10

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 13

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Ejendommen Axeltorv 10 Næstved ApS  
Axeltorv 10  
4700 Næstved

Telefon: 4054 1810  
Email: dortheogskipper@gmail.com

CVR-nr.: 32279406  
Stiftelsesdato: 19. juni 2009  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Steen Kastrup Christensen

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
8. marts 2023, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. -116.980.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Ejendommen Axeltorv 10 Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 1. marts 2023

**Direktion:**

Steen Kastrup Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Ejendommen Axeltorv 10 Næstved ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Axeltorv 10 Næstved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 selskabet 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Faxe, den 1. marts 2023

### **REVISIONSKONTORET I FAXE**

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab		196.211	-43.529
Personaleomkostninger	1.	-40.371	-41.525
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-154.996	-130.246
Andre driftsomkostninger		-33.516	-47.474
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-32.672</b>	<b>-262.774</b>
Andre finansielle omkostninger		-84.308	-75.020
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-116.980</b>	<b>-337.794</b>
Skat af årets resultat	2.	27.061	74.381
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-89.919</b>	<b>-263.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-89.919	-263.413
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-89.919</b>	<b>-263.413</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3.		
Grunde og bygninger		4.687.764	4.818.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.250	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.828.014</b>	<b>4.818.010</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.828.014</b>	<b>4.818.010</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		2.295	22.089
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.295</b>	<b>22.089</b>
Likvide beholdninger		288.905	237.500
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>288.905</b>	<b>237.500</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>291.200</b>	<b>259.589</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.119.214</b>	<b>5.077.599</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.931.562</u>	<u>2.021.481</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>2.131.562</u></b>	<b><u>2.221.481</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>533.949</u>	<u>558.715</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>533.949</u></b>	<b><u>558.715</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4.	<u>707.312</u>	<u>772.259</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>707.312</u></b>	<b><u>772.259</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		65.240	64.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		486.374	319.551
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		<u>1.184.777</u>	<u>1.131.479</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.746.391</u></b>	<b><u>1.525.144</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.453.703</u></b>	<b><u>2.297.403</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>5.119.214</u></b>	<b><u>5.077.599</u></b>
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	35.243	35.493
Andre omkostninger til social sikring	5.128	6.032
	<u>40.371</u>	<u>41.525</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-2.295	0
Regulering af udskudt skat	-24.766	-74.381
	<u>-27.061</u>	<u>-74.381</u>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	6.512.332	0
Tilgang	0	165.000
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<u>6.512.332</u>	<u>165.000</u>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	-1.694.322	0
Årets af- og nedskrivninger	-130.246	-24.750
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<u>-1.824.568</u>	<u>-24.750</u>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<u>4.687.764</u>	<u>140.250</u>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	520.265	585.505
<b>5. Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 707.312, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 4.687.764.		
Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Axeltorv 10 Næstved ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg og driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse 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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.