

# Revision Sjælland



## Revision Sjælland

Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: [rs@revision-sjaelland.dk](mailto:rs@revision-sjaelland.dk)  
[www.revision-sjaelland.dk](http://www.revision-sjaelland.dk)  
CVR: 28 30 97 91

## Partnere

Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen

*Ejendommen Undalsvej 3 ApS  
Amtsvejen 312  
3390 Hundested*

*CVR-nr: 34 70 39 73*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. maj 2023

---

Dirigent  
René Bjerg Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Undalsvej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 24. april 2023

### **Direktion**

René Bjerg Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Undalsvej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Vanløse, den 24. april 2023

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendommen Undalsvej 3 ApS  
Amtsvejen 312  
3390 Hundested

CVR-nr.: 34 70 39 73  
Stiftet: 14. september 2012  
Kommune: Halsnæs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

René Bjerg Christensen

**Revisor**

Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel med ejendomme og udlejning af ejendomme, samt en hvilken som helst dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. .

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	5-50 år	22 %

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes betalinger vedrørende udgifter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.279.323</b>	<b>1.231.817</b>
1 Personaleomkostninger.....	-908.141	-800.518
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-164.536	-204.884
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>206.646</b>	<b>226.415</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.350	4.515
2 Andre finansielle omkostninger.....	-56.598	-59.580
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>151.398</b>	<b>171.350</b>
3 Skat af årets resultat.....	-33.572	-33.985
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>117.826</b>	<b>137.365</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	117.826	137.365
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>117.826</b>	<b>137.365</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger .....	5.930.013	6.094.549
Indretning af lejede lokaler.....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.930.013</b>	<b>6.094.549</b>
Andre tilgodehavender .....	650	650
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>650</b>	<b>650</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.930.663</b>	<b>6.095.199</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	342.226	239.226
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>342.226</b>	<b>239.226</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>61.615</b>	<b>59.132</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>403.841</b>	<b>298.358</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.334.504</b>	<b>6.393.557</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat .....	2.580.177	2.462.350
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.660.177</b>	<b>2.542.350</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	89.203	88.116
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>89.203</b>	<b>88.116</b>
Prioritetsgæld.....	2.390.070	2.736.819
Deposita.....	161.345	142.035
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.551.415</b>	<b>2.878.854</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	173.207	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	51.152	57.178
Selskabsskat.....	33.687	0
Anden gæld.....	772.498	792.489
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.165	34.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.033.709</b>	<b>884.237</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.585.124</b>	<b>3.763.091</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.334.504</b>	<b>6.393.557</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2022	2021		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....	1	1		
Lønninger .....	599.500	589.500		
Pensioner .....	296.000	200.000		
Andre omkostninger til social sikring.....	12.641	11.018		
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>908.141</b>	<b>800.518</b>		
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>				
Renter, pengeinstitutter.....	26.898	29.397		
Renter, realkredit .....	1.130	1.066		
Renter, kreditorer.....	27.368	29.117		
Renter af restskat, selskaber .....	1.202	0		
<b>Andre finansielle omkostninger i alt .....</b>	<b>56.598</b>	<b>59.580</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....	32.485	41.774		
Regulering af udskudt skat .....	1.087	-7.789		
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>33.572</b>	<b>33.985</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.736.819	2.563.277	173.207	1.755.206
Deposita .....	142.035	161.345	0	0
	<b>2.878.854</b>	<b>2.724.622</b>	<b>173.207</b>	<b>1.755.206</b>

NOTER

2022

2021

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen indregnes i moderselskabet, Nordsjællands Industriservice ApS, hvortil henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 2.563, er der givet pant i Undalsvej 3, 3300 Frederiksværk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.769.

# 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.”

## René Bjerg Christensen

Direktør

Serienummer: f8218bb1-b2b4-466d-bf82-ac75de65c7ac

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-17 08:54:20 UTC



## Ulrik Danmark

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28309791-RID:71176762

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-17 09:13:07 UTC



## René Bjerg Christensen

Dirigent

Serienummer: f8218bb1-b2b4-466d-bf82-ac75de65c7ac

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-05-17 09:29:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: EGZBL-QE1V4-IKPFK-ICTWX-YFFW6-Z4VBD

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>