

# **Ejendommen Undalsvej 3 ApS**

**Amtsvejen 312  
3390 Hundested**

**CVR-nr. 34 70 39 73**

**Årsrapport for 2023  
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. maj 2024

---

René Bjerg Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Undalsvej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Hundested, den 6. maj 2024

### Direktion

René Bjerg Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Undalsvej 3 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 revisors 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 6. maj 2024

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Henrik Gislum Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne33236

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendommen Undalsvej 3 ApS  
Amtsvejen 312  
3390 Hundested

CVR-nr.: 34 70 39 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

René Bjerg Christensen

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Rønnevangsalle 6  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel med ejendomme og udlejning af ejendomme, samt en hvilken som helst dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 152.957, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.813.134.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.481.194</b>	<b>1.276.326</b>
Personaleomkostninger	1	-1.067.003	-905.144
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-168.536	-164.536
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>245.655</b>	<b>206.646</b>
Finansielle indtægter		2.139	1.350
Finansielle omkostninger		-51.698	-56.598
<b>Resultat før skat</b>		<b>196.096</b>	<b>151.398</b>
Skat af årets resultat	3	-43.139	-33.572
<b>Årets resultat</b>		<b>152.957</b>	<b>117.826</b>
Overført resultat		152.957	117.826
		<b>152.957</b>	<b>117.826</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.765.477	5.930.013
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.000	0
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.821.477</b>	<b>5.930.013</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.821.477</b>	<b>5.930.013</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	342.226
Andre tilgodehavender		0	650
Periodeafgrænsningsposter		13.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.500</b>	<b>342.876</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>80.253</b>	<b>61.615</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>93.753</b>	<b>404.491</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.915.230</b>	<b>6.334.504</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.733.134	2.580.177
<b>Egenkapital</b>		<b>2.813.134</b>	<b>2.660.177</b>
Hensættelse til udskudt skat		100.354	89.203
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>100.354</b>	<b>89.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.217.198	2.390.070
Deposita		166.012	161.345
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.383.210</b>	<b>2.551.415</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	172.872	173.207
Modtagne forudbetalinger fra kunder		55.349	13.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.986	51.152
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.732	563.473
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.743	3.165
Skyldigt sambeskatningsbidrag		31.988	33.687
Anden gæld		215.862	195.379
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>618.532</b>	<b>1.033.709</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.001.742</b>	<b>3.585.124</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.915.230</b>	<b>6.334.504</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	2.580.177	2.660.177
Årets resultat	0	152.957	152.957
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>2.733.134</b>	<b>2.813.134</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	665.403	599.500
Pensioner	390.000	296.000
Andre omkostninger til social sikring	11.600	9.644
	<b>1.067.003</b>	<b>905.144</b>
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 1	 1
 <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	168.536	164.536
	<b>168.536</b>	<b>164.536</b>
 der fordeler sig således:		
Bygninger	164.536	164.536
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.000	0
	<b>168.536</b>	<b>164.536</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	31.988	33.572
Årets udskudte skat	11.151	0
	<b>43.139</b>	<b>33.572</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.563.277	2.390.070	172.872	1.597.729
Deposita	161.345	166.012	0	0
	<b>2.724.622</b>	<b>2.556.082</b>	<b>172.872</b>	<b>1.597.729</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nordsjællands Industriservice ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.765.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

#### 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

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 balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen optjenes og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms. Afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	25-50 år	22 %
Installationer	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## René Bjerg Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerg Christensen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 15:11:51

Underskrevet med MitID



## René Bjerg Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Bjerg Christensen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 15:11:51

Underskrevet med MitID



## Henrik Gislum Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Gislum Jacobsen

Statsautoriseret revisor

ID: 59f63f1a-f806-44a5-8cc9-88ec674ace95

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 15:27:45

Underskrevet med MitID

