

## **Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS**

**Hersegade 17**

**4000 Roskilde**

**(CVR-nr. 38 36 23 80)**

## **Årsrapport for 2021/22**

Regnskabsperiode 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2022

---

Lars Henrik Tecza Korsborg  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Noter	<b>13</b>

## Selskabsoplysninger

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS  
Hersegade 17  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 38 36 23 80  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Direktion** Lars Henrik Tecza Korsborg

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. december 2022

### Direktion

Lars Henrik Tecza Korsborg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Køge, den 23. december 2022

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet har ved grenspaltning i året fået tilført aktiviteter fra søsterselskabet ABC-Hverdag ApS. Spaltningen er regnskabsmæssigt behandlet efter Book Value metoden, hvorved der ikke er sket tilpasning af sammenligningstal.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraxis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Finansielle poster

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

### 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet Korsborg Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 og eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

10

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.045.435</b>	<b>579.171</b>
Af- og nedskrivninger	-134.101	-48.318
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.911.334</b>	<b>530.853</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	79	0
Andre finansielle indtægter	2.658	807
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-27.017	-49.255
Andre finansielle omkostninger	-251.464	-113.017
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.635.590</b>	<b>369.388</b>
3 Skat af årets resultat	-330.970	-84.490
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.304.620</b>	<b>284.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.304.620	284.898
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>1.304.620</b>	<b>284.898</b>

Balance pr. 30. juni

11

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger	14.867.033	5.760.602
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.867.033</b>	<b>5.760.602</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.867.033</b>	<b>5.760.602</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	604.105	0
Andre tilgodehavender	50.788	47.930
Periodeafgrænsningsposter	15.120	12.200
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>670.013</b>	<b>60.130</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>132.836</b>	<b>121.409</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>802.849</b>	<b>181.539</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>15.669.882</b>	<b>5.942.141</b>

Balance pr. 30. juni

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Selskabskapital	60.000	50.000
Overført resultat	5.821.452	850.497
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>5.881.452</b>	<b>900.497</b>
Udskudt skat	25.741	82.751
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>25.741</b>	<b>82.751</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.340.386	1.384.000
Kreditinstitutter m.v.	5.633.480	1.916.718
Anden gæld	366.000	90.000
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>7.339.866</b>	<b>3.390.718</b>
Gæld til realkreditinstitutter	40.000	40.000
Kreditinstitutter m.v.	837.800	354.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.996	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.510.127	1.154.075
Periodeafgrænsningsposter	4.900	4.900
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.422.823</b>	<b>1.568.175</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>9.762.689</b>	<b>4.958.893</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.669.882</b>	<b>5.942.141</b>

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 5 Eventualposter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Virksomhedens formål er at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	380.582	71.958
Årets regulering af udskudt skat	-49.612	12.532
	<u><b>330.970</b></u>	<u><b>84.490</b></u>
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.540.000</u>	<u>1.723.900</u>

**5 Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har pr. 01.07.2021 ved grenspaltning fået tilført aktiviteter fra søsterselskabet ABC-Hverdag ApS, og hæfter solidarisk med det spaltede selskab, for forpligtelser i det spaltede selskab på tidspunktet for spaltningen. Hæftelsen er begrænset til den tilførte værdi ved grenspaltningen.

Som en del af spaltningen er den tilknyttede bank- og realkreditgæld ligeledes udspaltet, hvortil der dog ikke er sket debitorskifte pr. 30. juni 2022.

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

### Sambeskatning

Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Korsborg Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.424</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>1.780</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>10.679</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>13.067</u>

# 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.”

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Direktør

Serienummer: c951556f-c6b8-46bd-9859-8e9a58678d59

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-24 13:21:16 UTC



## Rasmus Dehn Larsen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-12-26 20:02:24 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Dirigent

Serienummer: c951556f-c6b8-46bd-9859-8e9a58678d59

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-27 09:50:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: LBSG1-A6HV1-A76OU-E7YVT-ZY1A3-T75TQ

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>