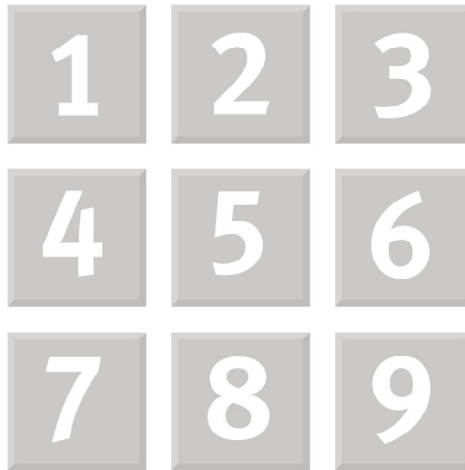


# Ejendomsselskabet de fem ApS

Åsebro 38 A  
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 39 38 98 27



## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2023

---

Lars Aagaard Larsson  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

Godkendte revisorer

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet de fem ApS  
Åsebro 38 A  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 39 38 98 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 7. marts 2018

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Lars Aagaard Larsson, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet de fem 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Frederiksværk, den 24. marts 2023

### Direktion

Lars Aagaard Larsson  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet de fem ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet de fem ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og 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 revisoreres 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 24. marts 2023

### **DØSSING & PARTNERE P/S**

***Godkendte revisorer  
CVR-nr. 42 49 17 48***

Bjarne Dahl  
registreret revisor  
***MNE-nr. mne2582***

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet de fem ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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.

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 balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger mv. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	25 år	14 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og indbetaling på skattekontoen som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

### 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.

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 nettorealisationseværdi.

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.

### 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>399.553</b>	<b>424.001</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-121.864	-121.864
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>277.689</b>	<b>302.137</b>
Finansielle indtægter	1	52	0
Finansielle omkostninger	2	-69.362	-64.156
<b>Resultat før skat</b>		<b>208.379</b>	<b>237.981</b>
Skat af årets resultat	3	-45.166	-51.656
<b>Årets resultat</b>		<b><u>163.213</u></b>	<b><u>186.325</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		163.213	186.325
		<b><u>163.213</u></b>	<b><u>186.325</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.941.276</u>	<u>3.063.140</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.941.276</u></b>	<b><u>3.063.140</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.941.276</u></b>	<b><u>3.063.140</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>8.035</u>	<u>4.323</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>8.035</u></b>	<b><u>4.323</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>728.543</u></b>	<b><u>604.563</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>736.578</u></b>	<b><u>608.886</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.677.854</u></b>	<b><u>3.672.026</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		882.528	719.315
<b>Egenkapital</b>		<b>932.528</b>	<b>769.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.809.913	1.906.551
Anden gæld		573.291	681.055
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.383.204</b>	<b>2.587.606</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	101.749	121.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		227.373	161.049
Deposita		18.000	18.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>362.122</b>	<b>315.105</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.745.326</b>	<b>2.902.711</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.677.854</b>	<b>3.672.026</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	52	0
	<b>52</b>	<b>0</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	69.362	64.156
	<b>69.362</b>	<b>64.156</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.166	51.656
	<b>45.166</b>	<b>51.656</b>
 <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.378.556	1.421.660
Mellem 1 og 5 år	431.357	484.891
Langfristet del	1.809.913	1.906.551
Inden for et år	101.749	121.056
	<b>1.911.662</b>	<b>2.027.607</b>
 <b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	97.714	223.640
Mellem 1 og 5 år	475.577	457.415
Langfristet del	573.291	681.055
Øvrig kortfristet anden gæld	227.373	161.049
Kortfristet del	227.373	161.049
	<b>800.664</b>	<b>842.104</b>

# 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.”

## Lars Aagaard Larsson (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: a9dbf65b-c029-47ed-8055-e7150652c002

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-31 10:06:25 UTC



## Bjarne Dahl (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 28dbc2a-26d5-4efa-8a3f-776e1400b596

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-31 10:45:40 UTC



## Lars Aagaard Larsson (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: a9dbf65b-c029-47ed-8055-e7150652c002

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-04-03 12:57:39 UTC



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>