



## Slangerupgade 44-46 ApS

Torkel Badens Vej 1  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 39873834

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2024

---

**Giovanni Bruno Chimera**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Slangerupgade 44-46 ApS  
Torkel Badens Vej 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39873834  
Hjemsted: Hellerup  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Giovanni Bruno Chimera, direktør  
Christian Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Slangerupgade 44-46 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.06.2024

## Direktion

**Giovanni Bruno Chimera**  
direktør

**Christian Nielsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Slangerupgade 44-46 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Slangerupgade 44-46 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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.

### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mads Haugegaard Albrechtsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45846

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje investeringsejendomme samt salg af ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat viser et overskud på 2.415 t.DKK, mod et underskud på -187 tDKK i 2022. Herefter udviser selskabets balance en aktivmassen på 9.734 t.DKK og en egenkapital på 3.799 t.DKK.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>391.263</b>	<b>25.748</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.925.171	(146.523)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.316.434</b>	<b>(120.775)</b>
Andre finansielle indtægter	1	31	0
Andre finansielle omkostninger	2	(220.566)	(112.156)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.095.899</b>	<b>(232.931)</b>
Skat af årets resultat	3	(680.716)	45.771
<b>Årets resultat</b>		<b>2.415.183</b>	<b>(187.160)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.415.183	(187.160)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.415.183</b>	<b>(187.160)</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		8.328.300	6.003.477
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.328.300</b>	<b>6.003.477</b>
Udskudt skat		0	18.245
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>18.245</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.328.300</b>	<b>6.021.722</b>
Andre tilgodehavender		1.316.651	53.233
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.316.651</b>	<b>53.233</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.620</b>	<b>101.388</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.405.271</b>	<b>154.621</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.733.571</b>	<b>6.176.343</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.749.293	1.334.110
<b>Egenkapital</b>		<b>3.799.293</b>	<b>1.384.110</b>
Udskudt skat		662.471	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>662.471</b>	<b>0</b>
Bankgæld		3.299.655	3.789.310
Deposita		82.878	91.206
Anden gæld		74.472	60.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.457.005</b>	<b>3.941.455</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	654.000	204.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.460	43.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.280	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		758.583	477.725
Anden gæld		331.479	75.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.814.802</b>	<b>850.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.271.807</b>	<b>4.792.233</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.733.571</b>	<b>6.176.343</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.334.110	1.384.110
Årets resultat	0	2.415.183	2.415.183
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.749.293</b>	<b>3.799.293</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	31	0
	<b>31</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	84.521
Renteomkostninger i øvrigt	220.566	27.635
	<b>220.566</b>	<b>112.156</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	18.245	0
Ændring af udskudt skat	662.471	(46.695)
Regulering vedrørende tidligere år	0	924
	<b>680.716</b>	<b>(45.771)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	6.128.680
Tilgange	181.744
Afgange	(794.612)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.515.812</b>
Dagsværdireguleringer primo	(125.203)
Årets dagsværdireguleringer	2.925.171
Tilbageførsel ved afgange	12.520
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.812.488</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.328.300</b>

Selskabet har pr. balancedagen 9 lejligheder i Hillerød Øst området. I regnskabsåret har Selskabet afhændet en lejlighed og realiseret en regnskabsmæssig avance på 497 TDKK, svarende til en realiseret kvm pris på 23.660 DKK per kvm. Denne kvm pris blev realiseret efter istandsættelse på 3.350 DKK pr. kvm.

Lejlighederne er 54,1 – 57,1 kvm og er på balancedagen fuldt udlejet. Det er ledelsens vurdering at dagsværdien skal findes ved at benytte 17.000 DKK pr. kvm, da dagsværdien når lejlighederne er udlejet, ikke svarer til dagsværdien uden lejer i. Det er derfor ledelsens vurdering af 17.000 DKK pr. kvm afspejler en passende rabat i markedet. Lejlighederne er beliggende i et område, hvor der løbende handles lignede lejligheder og derfor har ledelsen valgt at disse observerbare offentlige data, benyttes til fastlæggelse af passende dagsværdi.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Bankgæld	654.000	204.000	3.299.655	3.100.000
Deposita	0	0	82.878	0
Anden gæld	0	0	74.472	74.472
	<b>654.000</b>	<b>204.000</b>	<b>3.457.005</b>	<b>3.174.472</b>

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Chr. Nielsen Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker udgørende 3.993 t.kr., er der givet pant i projektejendomme, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.328 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C og D.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser herunder lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af offentlige tilgængelige data for lignende lejligheder, herunder solgte kvm priser for sammenlignelige lejligheder som selskabet ejer. Ydermere korrigeres der for udlejningsrabat ved opgørelse til salgspriser i markedet.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.