

**E/S V301 ApS**

Strindbergsvej 98  
2500 Valby

CVR-nr. 42340472

**Årsrapport 2022**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 28. juni 2023

---

Peter Kusk Nørøxe  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

E/S V301 ApS  
Strindbergsvej 98  
2500 Valby

CVR-nr.: 42340472

## Direktion

Peter Kusk Nørøxe  
Thomas Kusk Nørøxe

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Daniel Castiblanco Jakobsen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investeringer i fast ejendom og dermed relaterede aktiviteter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -108.776 mod DKK -37.289 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -106.065.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for E/S V301 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. juni 2023

## I direktionen

\_\_\_\_\_  
Peter Kusk Nørøxe  
Administrerende Direktør

\_\_\_\_\_  
Thomas Kusk Nørøxe  
Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i E/S V301 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E/S V301 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Søborg, den 28. juni 2023

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Daniel Castiblanco Jakobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne45858

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	20%

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse.

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Igalo Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>36.913</b>	<b>-15.838</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-46.124	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-9.211</b>	<b>-15.838</b>
Finansielle indtægter		804	0
Finansielle omkostninger	2	-131.049	-31.969
<b>Resultat før skat</b>		<b>-139.456</b>	<b>-47.807</b>
Skat af årets resultat	3	30.680	10.518
<b>Årets resultat</b>		<b>-108.776</b>	<b>-37.289</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-108.776	-37.289
<b>Årets resultat</b>	<b>-108.776</b>	<b>-37.289</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.985.626	0
Materielle aktiver under udførelse		212.500	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>5.198.126</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>5.198.126</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andre tilgodehavender		0	116.750
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	1.416	10.518
Udsudte skatteaktiver	3	29.264	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>30.680</u></b>	<b><u>127.268</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>181.421</u></b>	<b><u>60.443</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>212.101</u></b>	<b><u>187.711</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.410.227</u></u></b>	<b><u><u>187.711</u></u></b>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-146.065	-37.289
<b>Egenkapital</b>		<b>-106.065</b>	<b>2.711</b>
Deposita		30.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>30.000</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.466.292	185.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.486.292</b>	<b>185.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.516.292</b>	<b>185.000</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.410.227</b>	<b>187.711</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 20. april 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponeringen		-37.289	-37.289
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-37.289</b>	<b>2.711</b>
Overført via resultatdisponeringen		-108.776	-108.776
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-146.065</b>	<b>-106.065</b>

## Noter

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	46.124	0
<b>I alt</b>	<b><u>46.124</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 2. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	81.292	0
Øvrige finansielle omkostninger	49.757	7.701
<b>I alt</b>	<b><u>131.049</u></b>	<b><u>7.701</u></b>

### 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	-10.518	0		
Betalt vedrørende tidligere år	10.518			
Skat af årets resultat	-1.416	-29.264	-30.680	-10.518
<b>Skyldig pr. 31. december 2022</b>	<b><u>-1.416</u></b>	<b><u>-29.264</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-30.680</u></b>	<b><u>-10.518</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-1.416	-29.264		
<b>I alt</b>	<b><u>-1.416</u></b>	<b><u>-29.264</u></b>		

## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsakti- ver under opførelse</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Tilgang i året	5.031.750	212.500	5.244.250
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>5.031.750</b>	<b>212.500</b>	<b>5.244.250</b>
Årets afskrivninger	-46.124		-46.124
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>-46.124</b>	<b>0</b>	<b>-46.124</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>4.985.626</b>	<b>212.500</b>	<b>5.198.126</b>

### 5. Langfristede forpligtelser

	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Deposita	30.000	0
<b>I alt</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>

### 6. Eventualforpligtelser

E/S V301 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Kusk Nørøxe

Adm. direktør

Serienummer: 4a7a61b2-c3f2-426e-9429-8d544e2cfd6c

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-29 08:22:09 UTC



## Thomas Kusk Nørøxe

Direktør

Serienummer: 9d3767fd-e47d-483d-be05-65e1cc04107a

IP: 217.138.xxx.xxx

2023-06-29 09:01:50 UTC



## Daniel C. Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:81743404

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-29 09:07:20 UTC



## Peter Kusk Nørøxe

Dirigent

Serienummer: 4a7a61b2-c3f2-426e-9429-8d544e2cfd6c

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-29 10:01:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7E07G-2EUNV-3WCIP-T02DL-0L-TEC-T5IU6

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 tidsstempelt 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>