



**Beservevej 35 ApS**

**Østbanegade 13, 3. tv.  
2100 København Ø**

**CVR-nr 42 72 72 88**

## **ÅRSRAPPORT 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2023

---

Dirigent (Underskrift)

---

Dirigent (Blokbogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 29. september 2021 - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 29. september 2021 - 31. december 2022 for Besservej 35 ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at untlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 29. september 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. april 2023

### Direktion

Preben Bograd



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Besservej 35 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Besservej 35 ApS for perioden 29. september 2021 - 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 revisorers 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.

Allerød, den 25. april 2023

Nejstgaard & Vetlov  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø  
Statsautoriseret revisor  
mne33697



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Beservej 35 ApS Østbanegade 13, 3. tv. 2100 København Ø
	CVR-nr: 42 72 72 88
	Regnskabsår: 29. september 2021 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Preben Bograd
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat følger ledelsens forventning til opstartsåret, og forventer en normaliseret drift i de kommende år.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Besservej 35 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### 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 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.

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.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

29. september - 31. december

Note	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-7.714</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-36.811
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-44.525</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-99.724
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-144.249</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-144.249</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	-144.249
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-144.249</b>



**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022 kr.
3 Grunde og bygninger .....	2.171.822
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.171.822</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.171.822</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	20.000
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>20.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.412</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>21.412</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.193.234</b>



## Balance 31. december PASSIVER

Note	2022 kr.
Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat.....	-144.249
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-104.249</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	2.124.875
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.124.875</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	134.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	18.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000
Anden gæld.....	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>172.608</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....</b>	<b>2.297.483</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.193.234</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022 kr.</b>
Kontant kapitaludvidelse .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat .....	-144.249
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>-144.249</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>-104.249</b>



## Noter

	<b>2021/22</b>		
	<b>kr.</b>		
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1		
	<u>1</u>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....	36.811		
	<u>36.811</u>		
		<b>Grunde og bygninger</b>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 29. september 2021 .....	0		
Årets tilgang .....	2.208.633		
Afgang .....	0		
	<u>2.208.633</u>		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>2.208.633</b>		
Af-/nedskrivninger 29. september 2021 .....	0		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0		
Af-/nedskrivninger .....	-36.811		
	<u>-36.811</u>		
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>-36.811</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>2.171.822</b>		
	<u>2.171.822</u>		
	<b>31/12 2022</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>år</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....	2.259.483	134.608	1.190.909
	<u>2.259.483</u>	<u>134.608</u>	<u>1.190.909</u>
	<u>2.259.483</u>	<u>134.608</u>	<u>1.190.909</u>



## Noter

### **5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Ørnen Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2021/22 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 29. september 2021 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 2.293, er der givet pant stort tkr. 2.320 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 2.172.



# 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.”

## Preben Bograd

Direktør

Serienummer: 2790bc7e-3756-4084-823a-418a2d75eccb

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-04-25 12:54:07 UTC



## Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisions...

Serienummer: CVR:12868693-RID:1237364972135

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-04-26 10:31:02 UTC



## Preben Bograd

Dirigent

Serienummer: 2790bc7e-3756-4084-823a-418a2d75eccb

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-26 12:01:28 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>