

# ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Niels Ebbesens Vej 31, kl.

1911Frederiksberg C

CVR-nr. 26996120

## Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. december 2025

---

Nina Schøller Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** ApS Jernbanegade 5A, Haslev  
Niels Ebbesens Vej 31, kl.  
1911Frederiksberg C  
CVR-nr. 26996120  
Stiftelsesdato 2. januar 2004  
Regnskabsår 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Nina Schøller Larsen

**Revisor** Kreston CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Adelgade 15  
1304København K  
CVR-nr.:39463113

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ApS Jernbanegade 5A, Haslev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. december 2025

### Direktion

Nina Schøller Larsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Jernbanegade 5A, Haslev for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 opstilling 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.

København, den 10. december 2025

**Kreston CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

mne35842

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. -76.634, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 2.274.057, og en egenkapital på kr. -1.128.094.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at mere end 50% af selskabets kapitalgrundlag er tabt. Det er ledelsens forventning at selskabets kapitalgrundlag vil blive reetableret ved egen indtjening indenfor de kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ApS Jernbanegade 5A, Haslev for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

**Anvendt regnskabspraksis**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttotab</b>		-7.060	-78.009
Andre finansielle omkostninger		-69.574	-68.038
<b>Resultat før skat</b>		<b>-76.634</b>	<b>-146.047</b>
Skat af årets resultat	1	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-76.634</b>	<b>-146.047</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-76.634	-146.047
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-76.634</b>	<b>-146.047</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	2.264.615	2.264.615
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.264.615</b>	<b>2.264.615</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.264.615</b>	<b>2.264.615</b>
Andre tilgodehavender		0	16.136
Periodeafgrænsningsposter		9.442	13.139
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.442</b>	<b>29.275</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.442</b>	<b>29.275</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.274.057</b>	<b>2.293.890</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.253.094	-1.176.460
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.128.094</b>	<b>-1.051.460</b>
Gæld til banker		15.789	21.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	13.500
Anden gæld		11.393	13.416
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		195.390	189.700
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		3.166.079	3.106.820
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.402.151</b>	<b>3.345.350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.402.151</b>	<b>3.345.350</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.274.057</b>	<b>2.293.890</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Kapitaltab	7		
Personaleforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	-1.176.460	-1.051.460
Årets resultat	0	-76.634	-76.634
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.253.094</b>	<b>-1.128.094</b>

**Noter**

	2024/25	2023/24
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.446.650	2.446.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.446.650</b>	<b>2.446.650</b>
Op- og nedskrivninger primo	-182.035	-182.035
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-182.035</b>	<b>-182.035</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.264.615</b>	<b>2.264.615</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 butiksejendom på i alt 568 m2 beliggende i Haslev.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør for den enkelte ejendomstype:  
Butiksejendom beliggende i Haslev: 414 kr. / m2

Afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 30.06.2025. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 145 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til:  
Butiksejendom beliggende i Haslev: 3.987 kr. / m2

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets værdiregulering udgør 0 t.kr. (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

**3. Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

## Noter

2024/25

2023/24

### 4. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 315.

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 7. Kapitaltab

Selskabets ledelse er opmærksom på, at mere end 50% af selskabets kapitalgrundlag er tabt. Det er ledelsens forventning at selskabets kapitalgrundlag vil blive reetableret ved egen indtjening indenfor de kommende år.

Selskabet har et gældsbevis på et lån, hvor kreditor har erklæret at træde tilbage for nuværende og fremtidig gæld. Lånet udgør pr. 30. juni 2025 kr. 3.166.079.

### 8. Personaleforhold

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