

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Niels Ebbesens Vej 31, kl.

1911 Frederiksberg C

CVR-nr. 26996120

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. november 2024

Nina Schøller Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ApS Jernbanegade 5A, Haslev Niels Ebbesens Vej 31, kl. 1911 Frederiksberg C
	CVR-nr. 26996120
	Stiftelsesdato 2. januar 2004
	Regnskabsår 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Nina Schøller Larsen, Direktør
Revisor	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for ApS Jernbanegade 5A, Haslev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 28. oktober 2024

Direktion

Nina Schøller Larsen
Direktør

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

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 2023 - 30. juni 2024 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 28. oktober 2024

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. Derudover har ejendommen har i øjeblikket en udlejningsprocent på 0%. Beregningen af dagsværdien af derfor foretaget med en forudsætning om fuld udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. -146.047, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 2.293.890, og en egenkapital på kr. -1.051.460.

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 2023/24 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

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

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

ApS Jernbanegade 5A, Haslev

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttotab		-78.009	-59.732
Andre finansielle omkostninger		-68.038	-64.584
Resultat før skat		-146.047	-124.316
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		-146.047	-124.316
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-146.047	-124.316
Resultatdisponering		-146.047	-124.316

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	2.264.615	2.264.615
Materielle anlægsaktiver		2.264.615	2.264.615
Anlægsaktiver		2.264.615	2.264.615
Andre tilgodehavender		16.136	7.998
Periodeafgrænsningsposter		13.139	11.474
Tilgodehavender		29.275	19.472
Omsætningsaktiver		29.275	19.472
Aktiver		2.293.890	2.284.087

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.176.460	-1.030.413
Egenkapital		-1.051.460	-905.413
Gæld til banker		21.914	24.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	13.500
Anden gæld		13.416	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		189.700	184.175
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		3.106.820	2.967.600
Kortfristede gældsforpligtelser		3.345.350	3.189.500
Gældsforpligtelser		3.345.350	3.189.500
Passiver		2.293.890	2.284.087
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Kapitaltab	7		
Personaleforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	-1.030.413	-905.413
Årets resultat	0	-146.047	-146.047
Egenkapital 30. juni 2024	125.000	-1.176.460	-1.051.460

Noter

	2023/24	2022/23
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.446.650	2.446.650
Kostpris ultimo	2.446.650	2.446.650
Op- og nedskrivninger primo	-182.035	-182.035
Opskrivninger ultimo	-182.035	-182.035
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.264.615	2.264.615

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.

Ejendommene er 0% udlejet, men forventes udlejet i den kommende tid.

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

Afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 30.06.2024. 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. Derudover har ejendommen har i øjeblikket en udlejningsprocent på 0%. Beregningen af dagsværdien af derfor foretaget med en forudsætning om fuld udlejning.

Noter

2023/24

2022/23

4. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 298.

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 gældsbrief på et lån, hvor kreditor har erklæret at træde tilbage for nuværende og fremtidig gæld. Lånet udgør pr. 30. juni 2024 kr. 3.106.820.

8. Personaleforhold

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

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.”

Nina Schøller Larsen

Direktør

Serienummer: 9606a115-43ae-446e-b460-c9867d509bd4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-20 11:51:35 UTC



Christian Berg Dohn

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Statsautoriseret revisor

Serienummer: b19d378b-4a1b-4db9-bd23-6b8f2e558120

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-11-20 12:00:05 UTC



Nina Schøller Larsen

Dirigent

Serienummer: 9606a115-43ae-446e-b460-c9867d509bd4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-21 13:42:50 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 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**