

**Gl. Landevej 14 ApS**  
**Nr. Bjertvej 103, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2022/23**

---

**CVR-nr. 39 04 87 60**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

---

**Henrik Skovbjerg Olesen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                            |
|---|--------------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning                          |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

#### **Selskabsoplysninger**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

#### **Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 6  | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse        |
| 11 | Balance                  |
| 13 | Egenkapitalopgørelse     |
| 14 | Noter                    |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Gl. Landevej 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. december 2023

### Direktion

Henrik Skovbjerg Olesen

Thomas Skovbjerg Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Gl. Landevej 14 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gl. Landevej 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Kolding, den 20. december 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Gl. Landevej 14 ApS  
Nr. Bjertvej 103  
6000 Kolding

CVR-nr.: 39 04 87 60  
Stiftet: 24. oktober 2017  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
6. regnskabsår

### Direktion

Henrik Skovbjerg Olesen  
Thomas Skovbjerg Kristensen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gl. Landevej 14 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedr. udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger                               | 20-30 år | 0 %       |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     | 0 %       |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                                       | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>239.441</b> | <b>222.284</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -90.040        | -96.458        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>149.401</b> | <b>125.826</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 0              | 4.659          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -31.312        | -36.866        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>118.089</b> | <b>93.619</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -26.700        | -18.254        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>91.389</b>  | <b>75.365</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 91.389         | 75.365         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>91.389</b>  | <b>75.365</b>  |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>                              |                         |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                         |                         |
| Grunde og bygninger                         | 3.840.905               | 3.927.612               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 0                       | 3.333                   |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>3.840.905</u>        | <u>3.930.945</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>3.840.905</u></b> | <b><u>3.930.945</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                         |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 23.033                  | 30.194                  |
| Andre tilgodehavender                       | 141                     | 0                       |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 12.283                  | 659                     |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>35.457</u>           | <u>30.853</u>           |
| Likvide beholdninger                        | <u>0</u>                | <u>17.380</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>35.457</u></b>    | <b><u>48.233</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>3.876.362</u></b> | <b><u>3.979.178</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        | 1.864.492        | 1.773.103        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.914.492</b> | <b>1.823.103</b> |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>        |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 438.000          | 452.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>438.000</b>   | <b>452.000</b>   |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>            |                  |                  |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter         | 1.310.945        | 1.387.816        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.310.945        | 1.387.816        |
| <br>Kortfristet del af langfristet gæld  | 78.000           | 77.000           |
| Gæld til pengeinstitutter                | 8.819            | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.485           | 13.569           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 0                | 123.294          |
| Selskabsskat                             | 40.700           | 36.354           |
| Anden gæld                               | 46.921           | 41.042           |
| 4 Periodeafgrænsningsposter              | 25.000           | 25.000           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 212.925          | 316.259          |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>      | <b>1.523.870</b> | <b>1.704.075</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                | <b>3.876.362</b> | <b>3.979.178</b> |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021                 | 50.000                    | 1.697.738                | 1.747.738               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>75.365</u>            | <u>75.365</u>           |
| Egenkapital 1. juli 2022                 | 50.000                    | 1.773.103                | 1.823.103               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>91.389</u>            | <u>91.389</u>           |
|                                          | <b><u>50.000</u></b>      | <b><u>1.864.492</u></b>  | <b><u>1.914.492</u></b> |

**Noter**

|                                                                                                                                                                         | <u>2022/23</u>   | <u>2021/22</u>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>                                                                                                                        |                  |                  |
| Selskabets hovedformål er investering i udlejningsejendomme.                                                                                                            |                  |                  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                                                                                                                               |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                                                                                                                                          | 31.312           | 36.866           |
|                                                                                                                                                                         | <u>31.312</u>    | <u>36.866</u>    |
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                                                                |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt                                                                                                                                    | 1.388.945        | 1.464.816        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                                                                                                                                          | <u>-78.000</u>   | <u>-77.000</u>   |
|                                                                                                                                                                         | <u>1.310.945</u> | <u>1.387.816</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                                                                 | <u>1.022.000</u> | <u>1.101.000</u> |
| <b>4. Periodeafgrænsningsposter</b>                                                                                                                                     |                  |                  |
| Modtaget lejeindtægt vedr. efterfølgende periode                                                                                                                        | <u>25.000</u>    | <u>25.000</u>    |
|                                                                                                                                                                         | <u>25.000</u>    | <u>25.000</u>    |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                         |                  |                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.416 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 3.841 t.kr. |                  |                  |