

# ApS Kbus 38 nr. 1173

Hjortholmvej 5, 4340 Tølløse  
CVR-nr. 13 92 87 70

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.11.25

Arne Lykkegaard Jensen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Ringsted**  
Jættevej 50  
4100 Ringsted

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

ApS Kbus 38 nr. 1173  
Hjortholmvej 5  
4340 Tølløse  
Telefon: 59 18 50 57  
Hjemsted: Holbæk  
CVR-nr.: 13 92 87 70  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Arne Lykkegaard Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for ApS Kbus 38 nr. 1173.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 19. november 2025

**Direktionen**

Arne Lykkegaard Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i ApS Kbus 38 nr. 1173

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Kbus 38 nr. 1173 for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 19. november 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Green Jensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne33213

## Resultatopgørelse

	2024/25	2023/24
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>215.284</b>	<b>222.511</b>
Finansielle omkostninger	-56.815	-50.984
<b>Resultat før skat</b>	<b>158.469</b>	<b>171.527</b>
Skat af årets resultat	-34.905	-37.732
<b>Årets resultat</b>	<b>123.564</b>	<b>133.795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overført resultat	-11.436	11.795
<b>I alt</b>	<b>123.564</b>	<b>133.795</b>

---

**AKTIVER**

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	2.000.000	2.000.000
3 <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter	3.557	3.105
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.557</b>	<b>3.105</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>674.614</b>	<b>537.371</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>678.171</b>	<b>540.476</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.678.171</b>	<b>2.540.476</b>

---

**PASSIVER**

Note	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	580.450	591.886
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>915.450</b>	<b>913.886</b>
Hensættelser til udskudt skat	183.953	183.764
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>183.953</b>	<b>183.764</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	27.716	30.960
Anden gæld	1.535.052	1.395.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.578.768</b>	<b>1.442.826</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.578.768</b>	<b>1.442.826</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.678.171</b>	<b>2.540.476</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Antal medarbejdere

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	200.000	591.886	122.000	913.886
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Forslag til resultatdisponering	0	-11.436	135.000	123.564
Saldo pr. 30.06.25	200.000	580.450	135.000	915.450

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke. Selskabet måler investeringejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbasert model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,5% og en nettleje på t. DKK 235.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og udleje fast ejendom.

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	1.166.840
Kostpris pr. 30.06.25	1.166.840
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	833.160
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	833.160
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	2.000.000

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	2.000.000

Selskabet anvender normalindtjensmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 235 og et afkastkrav på 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgettede lejeindtægter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

#### 5. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender****Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.