

## **Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS**

**Hersegade 17**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 38362380**

### **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. december 2025

---

Lars Henrik Tecza Korsborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS  
Hersegade 17  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 38362380  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Direktion

Lars Henrik Tecza Korsborg

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS.

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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 3. december 2025

**Direktionen:**

Lars Henrik Tecza Korsborg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hersegade 17 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, 3. december 2025

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Ewe Britt Bünsov Brøns

Partner, Registreret revisor

mne3224

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.543.804</b>	<b>3.122</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-231.849	-220
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-34.407	-113
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.277.548</b>	<b>2.790</b>
1	Finansielle indtægter	1.586	5
2	Finansielle omkostninger	-770.850	-843
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.508.284</b>	<b>1.952</b>
	Skat af årets resultat	-551.871	-454
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.956.413</b>	<b>1.498</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.956.413	1.498
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.956.413</b>	<b>1.498</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	24.019.461	21.902
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>24.019.461</b>	<b>21.902</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.019.461</b>	<b>21.902</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15
	Andre tilgodehavender	0	34
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>518.136</b>	<b>643</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>518.136</b>	<b>693</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.537.597</b>	<b>22.594</b>

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	60.000	60
	Overført resultat	9.829.777	7.873
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.889.777</b>	<b>7.933</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.248	25
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.248</b>	<b>25</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	938.405	973
	Kreditinstitutter	8.485.715	8.550
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	575.388	475
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.999.508</b>	<b>9.998</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	36.616	35
	Kreditinstitutter	1.614.475	1.306
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.100	426
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.500	19
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.441.239	2.706
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	475.134	146
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.647.064</b>	<b>4.638</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.646.572</b>	<b>14.636</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.537.597</b>	<b>22.594</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	50	7.873	7.923
Kapitalforhøjelse	10	0	10
Årets resultat	0	1.956	1.956
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60</b>	<b>9.830</b>	<b>9.890</b>

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	3
Andre finansielle indtægter	1.586	3
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.586</b>	<b>5</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	75.084	71
Andre finansielle omkostninger	695.767	772
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>770.850</b>	<b>843</b>
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.012.414	4.509
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har pr. 01.07.2021 ved genspaltning fået tilført aktiviteter fra søsterselskabet ABC-Hverdag ApS, og hæfter solidarisk med det spaltede selskab, for forpligtelser i det spaltede selskab på tidspunktet for spaltningen. Hæftelsen er begrænset til den tilførte værdi ved genspaltningen.		
Som en del af spaltningen er den tilknyttede bank- og realkreditgæld ligeledes udspaltet, hvortil der dog ikke er sket debitorskifte pr. 30. juni 2025.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Korsborg Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>6 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		

	2024/25	2023/24
Noter	DKK	1.000 DKK

---

## **7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kredit- og realkreditinstitutter på TDKK 11.227 er der givet pant i grunde og bygninger. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 24.019.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 18.871, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 24.019.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms og indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets grunde og bygninger.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket grunde og bygningers driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen-  
draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.