

# ApS KBIL 38 nr. 1782

Tvæervej 3, 3460 Birkerød  
CVR-nr. 16 25 80 32

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.01.25

Niels-Peter Bjerg Søndergaard  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

ApS KBIL 38 nr. 1782  
Tværvej 3  
3460 Birkerød  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 16 25 80 32  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Niels-Peter Bjerg Søndergaard

---

**Bestyrelse**

---

Niels-Peter Bjerg Søndergaard  
Karin Stausholm  
Eva Ringgård Bak  
Anne Fischer Harloff-Helleberg  
Maria Holst Hansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for ApS KBIL 38 nr. 1782.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 10. december 2024

### **Direktionen**

Niels-Peter Bjerg Søndergaard

### **Bestyrelsen**

Niels-Peter Bjerg Søndergaard Karin Stausholm

Eva Ringgård Bak

Anne Fischer Harloff-  
Helleberg

Maria Holst Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i ApS KBIL 38 nr. 1782

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS KBIL 38 nr. 1782 for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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.

Hillerød, den 10. december 2024

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Bækgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne51087

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i administration og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 184.490 mod DKK 151.531 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.353.541.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Ledelsen har efter balancedagen besluttet at udlodde ekstraordinært udbytte.

## Resultatopgørelse

| Note   | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           | <b>333.447</b> | <b>255.968</b> |
| Finansielle omkostninger                           | -94.977        | -61.317        |
| <b>Resultat før skat</b>                           | <b>238.470</b> | <b>194.651</b> |
| Skat af årets resultat                             | -53.980        | -43.120        |
| <b>Årets resultat</b>                              | <b>184.490</b> | <b>151.531</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |                |                |
| Overført resultat                                  | 184.490        | 151.531        |
| <b>I alt</b>                                       | <b>184.490</b> | <b>151.531</b> |
| Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen | 352.155        | 0              |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 30.09.24         | 30.09.23         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                 | 5.793.950        | 5.793.950        |
| 1              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>5.793.950</b> | <b>5.793.950</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>5.793.950</b> | <b>5.793.950</b> |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 10.462           | 29.638           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>10.462</b>    | <b>29.638</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>332.442</b>   | <b>0</b>         |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>342.904</b>   | <b>29.638</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>6.136.854</b> | <b>5.823.588</b> |

|  | 30.09.24         | 30.09.23         |
|--|------------------|------------------|
| Note   | DKK              | DKK              |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                  |                  |
| Selskabskapital                                      | 250.000          | 250.000          |
| Overført resultat                                    | 2.103.541        | 1.919.051        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>2.353.541</b> | <b>2.169.051</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 431.543          | 430.974          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>431.543</b>   | <b>430.974</b>   |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter                     | 3.090.603        | 2.558.338        |
| 2 Anden gæld   | 42.589           | 281.117          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>3.133.192</b> | <b>2.839.455</b> |
| 2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 158.940          | 236.888          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 0                | 7.822            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 26.451           | 25.846           |
| Anden gæld   | 33.187           | 113.552          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>218.578</b>   | <b>384.108</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>3.351.770</b> | <b>3.223.563</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>6.136.854</b> | <b>5.823.588</b> |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.10.23                           | 250.000         | 1.919.051         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 184.490           |
| Saldo pr. 30.09.24                           | 250.000         | 2.103.541         |

**1. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.10.23              | 4.204.720                  |
| Kostpris pr. 30.09.24              | 4.204.720                  |
| Opskrivninger pr. 01.10.23         | 1.589.230                  |
| Opskrivninger pr. 30.09.24         | 1.589.230                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24 | 5.793.950                  |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.09.24 | Gæld i alt<br>30.09.23 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 158.940             | 2.487.202              | 3.249.543              | 2.795.226              |
| Anden gæld                     | 0                   | 0                      | 42.589                 | 281.117                |
| I alt                          | 158.940             | 2.487.202              | 3.292.132              | 3.076.343              |

**3. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK            | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.09.24 | 5.793.950                  |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,75%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning til kapitalejerne og har en central beliggenhed i Birkerød.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hovedstol t.kr. 3.702 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 5.794.

## 5. 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 samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration samt driftsomkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, herunder forsikringer, skatter, afgifter og renholdelse mv.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsøjendomme*

Investeringsøjendomme 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. Investeringsøjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsøjendomme 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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