

ApS KBIL 38 NR. 1782

Tværvej 3

3460 Birkerød

CVR-nr. 16 25 80 32

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2025

Niels-Peter Bjerg Søndergaard
dirigent

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Telefon 41 88 88 75
CVR-nr. 40844899
www.solveo.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance pr. 30. september 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for ApS KBIL 38 NR. 1782.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 21. oktober 2025

Direktion

Niels-Peter Bjerg Søndergaard
direktør

Bestyrelse

Karin Stausholm

Niels-Peter Bjerg Søndergaard

Eva Ringgård Bak

Anne Fischer Harloff-Helleberg

Maria Holst Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i ApS KBIL 38 NR. 1782

Vi har opstillet årsrapporten for ApS KBIL 38 NR. 1782 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg C, den 21. oktober 2025

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 40 84 48 99

Frederik Petersen
statsautoriseret revisor
mne51607

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS KBIL 38 NR. 1782
Tværvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr.: 16 25 80 32

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Allerød

Bestyrelse

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

Direktion

Niels-Peter Bjerg Søndergaard, direktør

Revisor

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 324.099, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.325.485.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		453.752	332.248
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		106.050	0
Finansielle omkostninger		<u>-139.843</u>	<u>-93.778</u>
Resultat før skat		419.959	238.470
Skat af årets resultat	2	<u>-95.860</u>	<u>-53.980</u>
Årets resultat		<u><u>324.099</u></u>	<u><u>184.490</u></u>

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte		352.155	0
Overført resultat		<u>-28.056</u>	<u>184.490</u>
		<u><u>324.099</u></u>	<u><u>184.490</u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>5.900.000</u>	<u>5.793.950</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.900.000</u>	<u>5.793.950</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.900.000</u>	<u>5.793.950</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.215</u>	<u>10.462</u>
Tilgodehavender		<u>11.215</u>	<u>10.462</u>
Likvide beholdninger		<u>171.872</u>	<u>332.442</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>183.087</u>	<u>342.904</u>
Aktiver i alt		<u>6.083.087</u>	<u>6.136.854</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		<u>2.075.485</u>	<u>2.103.541</u>
Egenkapital		<u>2.325.485</u>	<u>2.353.541</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>447.104</u>	<u>431.543</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>447.104</u>	<u>431.543</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.869.008	3.090.603
Selskabsskat		<u>64.124</u>	<u>38.854</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.933.132</u>	<u>3.129.457</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	262.400	158.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.300	26.451
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.667	8.591
Selskabsskat		27.999	13.382
Anden gæld		<u>0</u>	<u>14.949</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>377.366</u>	<u>222.313</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.310.498</u>	<u>3.351.770</u>
Passiver i alt		<u><u>6.083.087</u></u>	<u><u>6.136.854</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ekstraordinært udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	250.000	2.103.541	0	2.353.541
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-352.155	-352.155
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-28.056</u>	<u>352.155</u>	<u>324.099</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>250.000</u>	<u>2.075.485</u>	<u>0</u>	<u>2.325.485</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>5</u>	<u>5</u>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	77.124	51.854
Årets udskudte skat	15.561	569
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.175</u>	<u>1.557</u>
	<u>95.860</u>	<u>53.980</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejer</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>4.204.720</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>4.204.720</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	1.589.230
Årets opskrivninger	<u>106.050</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>1.695.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>5.900.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende på Tværvej 3, 3460 Birkerød.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er anvendt forventet afkast på 6,75%.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Opgørelsen af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -400 t.kr. henholdsvis 400 t.kr.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.249.543	3.131.408	262.400	1.819.300
Selskabsskat	38.854	64.124	0	0
	<u>3.288.397</u>	<u>3.195.532</u>	<u>262.400</u>	<u>1.819.300</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.702, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 5.900.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBIL 38 NR. 1782 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt 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, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

