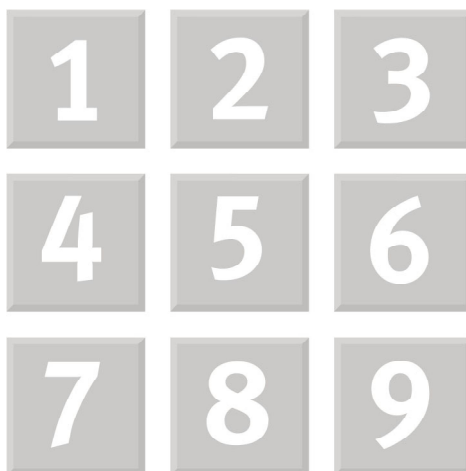


ApS KBIL 38 nr. 1782

Tværvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr. 16 25 80 32



Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. december 2022

Peter Søndergaard
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS KBIL 38 nr. 1782
Tværvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr.: 16 25 80 32

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Rudersdal

Bestyrelse

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

Direktion

Peter Søndergaard, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 28. november 2022

Direktion

Peter Søndergaard
direktør

Bestyrelse

Eva Bak

Maria Holst Hansen

Karin Stausholm

Peter Søndergaard

Anne Fischer Harloff-Helleberg

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisoreres 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.

Hillerød, den 28. november 2022

DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Dennis Skovby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46254

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 230.319, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.017.520.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBIL 38 nr. 1782 for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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 balance-dagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes lineært over lejeperioden, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder refusion af tidligere afholdte omkostninger.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede omkostninger i indeværende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 6,5 %, som ligger i intervallet for afkastkravet for regionen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		350.913	340.453
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
Resultat før finansielle poster		350.913	440.453
Finansielle omkostninger	1	-55.453	-55.051
Resultat før skat		295.460	385.402
Skat af årets resultat	2	-65.141	-86.777
Årets resultat		230.319	298.625
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		230.319	298.625
		230.319	298.625

Balance 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.600.000	5.600.000
Materielle anlægsaktiver		5.600.000	5.600.000
Anlægsaktiver i alt		5.600.000	5.600.000
Periodeafgrænsningsposter		28.906	31.112
Tilgodehavender		28.906	31.112
Omsætningsaktiver i alt		28.906	31.112
Aktiver i alt		5.628.906	5.631.112

Balance 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.767.520	1.537.201
Egenkapital		2.017.520	1.787.201
Hensættelse til udskudt skat		429.236	427.498
Hensatte forpligtelser i alt		429.236	427.498
Gæld til realkreditinstitutter		2.794.289	3.027.881
Anden gæld		49.404	51.102
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.843.693	3.078.983
Gæld til realkreditinstitutter	4	235.992	238.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	35.250
Gæld til kreditinstitutter		36.736	41.268
Anden gæld		40.729	22.712
Kortfristede gældsforpligtelser		338.457	337.430
Gældsforpligtelser i alt		3.182.150	3.416.413
Passiver i alt		5.628.906	5.631.112

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	55.453	55.051
	<u>55.453</u>	<u>55.051</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	63.404	63.102
Årets udskudte skat	1.738	23.738
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	-63
	<u>65.141</u>	<u>86.777</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2021		4.010.770
Kostpris 30. september 2022		4.010.770
Værdireguleringer 1. oktober 2021		1.589.230
Værdireguleringer 30. september 2022		1.589.230
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		<u>5.600.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 25 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 29 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 11 % af lejeindtægterne.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	6.055.000	5.600.000	5.200.000
Ændring i dagsværdi	455.000	0	-400.000

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.867.248	2.093.494
Mellem 1 og 5 år	<u>927.041</u>	<u>934.387</u>
Langfristet del	2.794.289	3.027.881
Inden for et år	<u>235.992</u>	<u>238.200</u>
	<u>3.030.281</u>	<u>3.266.081</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>49.404</u>	<u>51.102</u>
Langfristet del	<u>49.404</u>	<u>51.102</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>40.729</u>	<u>22.712</u>
Kortfristet del	<u>40.729</u>	<u>22.712</u>
	<u>90.133</u>	<u>73.814</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hovedstol t.kr. 3.702, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2022 udgør t.kr. 5.600.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c59e0bba-603c-43ef-bd73-d52ad378d215

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-12-10 18:37:19 UTC



Maria Holst Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f4bd9dc6-d89d-4ce8-bf8f-0260ff433305

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-12-11 12:53:28 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 05e9488c-4d46-4bca-b43a-a4ebf2bba687

IP: 185.15.xxx.xxx

2022-12-11 12:55:41 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 05e9488c-4d46-4bca-b43a-a4ebf2bba687

IP: 185.15.xxx.xxx

2022-12-11 12:55:41 UTC



Karin Stausholm (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-951282420388

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-12-11 12:59:58 UTC



Anne Fischer Harloff-Helleberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2902a3fa-e70f-468e-8cdf-6d84ce66710b

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-12-12 22:02:04 UTC



Dennis Skovby (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:34068359

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-12-13 07:04:53 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 05e9488c-4d46-4bca-b43a-a4ebf2bba687

IP: 185.15.xxx.xxx

2022-12-14 12:28:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0QBAX-YC4E1-IIOEX-EBN1Q-D5DC7-LW10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>