



## **ApS KBIL 38 NR. 1973**

Maglebjergvej 16  
3200 Helsingør  
CVR-nr. 18 70 49 43

# Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2026

---

Søren Søndergaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 9           |
| Balance 31. december                           | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter  | 13          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ApS KBIL 38 NR. 1973.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Helsinge, den 26. januar 2026

### Direktion

Søren Søndergaard

### Bestyrelse

Birthe Søndergaard

Søren Søndergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejerne i ApS KBIL 38 NR. 1973***

Vi har opstillet årsrapporten for ApS KBIL 38 NR. 1973 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Frederikssund, den 26. januar 2026

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34550

## Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | ApS KBIL 38 NR. 1973<br>Maglebjergvej 16<br>3200 Helsingø |
|                   | CVR-nr.: 18 70 49 43                                      |
|                   | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025           |
|                   | Stiftet: 1. august 1995                                   |
|                   | Hjemsted: Gribskov  |
| <b>Bestyrelse</b> | Birthe Søndergaard<br>Søren Søndergaard                   |
| <b>Direktion</b>  | Søren Søndergaard   |

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 74.259, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.611.803.

## 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. 1973 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

Bruttotab består af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, som er direkte tilknyttet til drift af selskabets udlejningsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investerings ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2025<br>kr.    | 2024<br>t.kr. |
|--|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>128.168</b> | <b>-95</b>    |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0              | 300           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>128.168</b> | <b>205</b>    |
| Finansielle indtægter                        | 2    | 464            | 0             |
| Finansielle omkostninger                     | 3    | -33.451        | -33           |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>95.181</b>  | <b>172</b>    |
| Skat af årets resultat                       | 4    | -20.922        | -38           |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>74.259</b>  | <b>134</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |               |
| Overført resultat                            |      | 74.259         | 134           |
|  |      | <b>74.259</b>  | <b>134</b>    |

## Balance 31. december

|  | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |               |
| Investeringsejendomme                        | 5    | 3.500.000        | 3.500         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>3.500.000</b> | <b>3.500</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>3.500.000</b> | <b>3.500</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 54.135           | 30            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 0                | 28            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>54.135</b>    | <b>58</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>542.904</b>   | <b>551</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>597.039</b>   | <b>609</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>4.097.039</b> | <b>4.109</b>  |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2025</u>                    | <u>2024</u>                |
|--|-------------|--------------------------------|----------------------------|
|  |             | kr.                            | t.kr.                      |
| <b>Passiver</b>                          |             |                                |                            |
| Virksomhedskapital                       |             | 200.000                        | 200                        |
| Overført resultat                        |             | <u>1.411.803</u>               | <u>1.338</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>1.611.803</u></b>        | <b><u>1.538</u></b>        |
| Hensættelse til udskudt skat             |             | <u>506.332</u>                 | <u>506</u>                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>506.332</u></b>          | <b><u>506</u></b>          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 7.000                          | 8                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 1.950.982                      | 1.907                      |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag            |             | 20.922                         | 0                          |
| Anden gæld                               |             | <u>0</u>                       | <u>150</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>1.978.904</u></b>        | <b><u>2.065</u></b>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>1.978.904</u></b>        | <b><u>2.065</u></b>        |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u><u>4.097.039</u></u></b> | <b><u><u>4.109</u></u></b> |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u>   | <u>I alt</u>                   |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 200.000                         | 1.337.544                      | 1.537.544                      |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                        | <u>74.259</u>                  | <u>74.259</u>                  |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b><u><u>200.000</u></u></b>    | <b><u><u>1.411.803</u></u></b> | <b><u><u>1.611.803</u></u></b> |

## Noter

|   | <u>2025</u><br>kr.   | <u>2024</u><br>t.kr. |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                      |                      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | <u>1</u>             | <u>1</u>             |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                    |                      |                      |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder       | <u>464</u>           | <u>0</u>             |
|   | <u><b>464</b></u>    | <u><b>0</b></u>      |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                      |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | <u>33.451</u>        | <u>33</u>            |
|   | <u><b>33.451</b></u> | <u><b>33</b></u>     |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                      |
| Årets aktuelle skat                               | 20.922               | -28                  |
| Årets regulering af udskudt skat                  | <u>0</u>             | <u>66</u>            |
|   | <u><b>20.922</b></u> | <u><b>38</b></u>     |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                        | <u>1.293.574</u>                   |
| Kostpris 31. december 2025                     | <u>1.293.574</u>                   |
| Værdireguleringer 1. januar 2025               | <u>2.206.426</u>                   |
| Værdireguleringer 31. december 2025            | <u>2.206.426</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b><u><u>3.500.000</u></u></b>     |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,54%.

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

| Ændringer i         | <u>-0,50%</u>    | <u>Basis</u>     | <u>0,50 %</u>    |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
|                     | kr.              | kr.              | kr.              |
| Afkastprocent       | <u>7,04</u>      | <u>7,54</u>      | <u>8,04</u>      |
| Dagsværdi           | <u>3.748.479</u> | <u>3.500.000</u> | <u>3.282.416</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>248.479</u>   | <u>0</u>         | <u>-217.584</u>  |

## **Noter**

### **6 Eventualforpligtelser**

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der foreligger ingen pantsætninger.