



## **KASERNEVEJ ApS**

**Bysøstræde 9, 1.  
4300 Holbæk**

**CVR-nr. 28 67 58 44**

### **Årsrapport for 2023/24**

**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2024

---

Henrik Tetsche  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for KASERNEVEJ 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Holbæk, den 17. december 2024

### **Direktion**

Henrik Tetsche

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i KASERNEVEJ ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for KASERNEVEJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor 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.

Holbæk, den 17. december 2024

Revida Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland  
Registreret revisor  
mne35782

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KASERNEVEJ ApS  
Bysøstræde 9, 1.  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28 67 58 44

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 13. december 2006

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Henrik Tetsche

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, eje, administrere og sælge fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Dagsværdien for ejendommen er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 6,25% i 2023/24 (mod 5% i 2022/23), hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 158.178, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 978.596.

Selskabets ledelse er indstillet på at stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets fortsatte drift.

### **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 KASERNEVEJ ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenstående.

Årsrapporten for 2023/24 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 ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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 videresalg.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>169.765</b>	<b>161.201</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>169.765</b>	<b>161.201</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		178.000	-20.958
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>347.765</b>	<b>140.243</b>
Finansielle omkostninger	2	-195.967	-173.573
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.798</b>	<b>-33.330</b>
Skat af årets resultat	3	6.380	3.372
<b>Årets resultat</b>		<b>158.178</b>	<b>-29.958</b>
Overført resultat		158.178	-29.958
		<b>158.178</b>	<b>-29.958</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>3.707.042</u>	<u>3.529.042</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>3.707.042</b></u>	<u><b>3.529.042</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.707.042</b></u>	<u><b>3.529.042</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>9.752</u>	<u>3.372</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.752</b></u>	<u><b>3.372</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>5.143</b></u>	<u><b>1.028</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>14.895</b></u>	<u><b>4.400</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.721.937</b></u></u>	<u><u><b>3.533.442</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.103.596	-1.261.774
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-978.596</b>	<b>-1.136.774</b>
Banker		256.670	294.640
Gæld til realkreditinstitutter		1.099.017	1.171.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.121.159	0
Deposita		66.316	66.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.543.162</b>	<b>1.532.269</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	128.297	121.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.975.978
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.529	14.529
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	10.934
Anden gæld		2.045	2.046
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>157.371</b>	<b>3.137.947</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.700.533</b>	<b>4.670.216</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.721.937</b>	<b>3.533.442</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	-1.261.774	-1.136.774
Årets resultat	0	158.178	158.178
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-1.103.596</u></b>	<b><u>-978.596</u></b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	134.247	114.086
Andre finansielle omkostninger	<u>61.720</u>	<u>59.487</u>
	<b><u>195.967</u></b>	<b><u>173.573</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	<u>-6.380</u>	<u>-3.372</u>
	<b><u>-6.380</u></b>	<b><u>-3.372</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2023		<u>3.550.000</u>
Kostpris 30. juni 2024		<u>3.550.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023		-20.958
Årets værdireguleringer		<u>178.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>157.042</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>		<b><u>3.707.042</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,75% - 6,75%. Det kan opgøres til 6,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Dagsværdien for ejendommen er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommen er fastsat til 6,25% i 2023/24 (mod 5% i 2022/23), hvilket vurderes af afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	4.052.174	3.707.042	3.451.852
Ændring i dagsværdi	345.132	0	-255.190

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	344.813	312.671	56.001	32.667
Gæld til realkreditinstitutter	1.243.100	1.171.313	72.296	819.251
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.121.159	0	0
Deposita	66.316	66.316	0	0
	<b>1.654.229</b>	<b>4.671.459</b>	<b>128.297</b>	<b>851.918</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TETSCHÉ HOLDING ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 112 pr. 30. juni 2024.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendom på nom. kr. 1.600.000.

Selskabet har givet pant i ejendom til sikkerhed for realkreditlån på nom kr. 1.500.000. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 3.707.042.