



KASERNEVEJ ApS

**Bysøstræde 9, 1.
4300 Holbæk**

CVR-nr. 28 67 58 44

Årsrapport for 2024/25

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2025

Henrik Tetsche
dirigent

Asnæs
Asnæs Centret 45, 4550 Asnæs
tlf. +45 59 65 20 00

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*

Holbæk
Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk
tlf. +45 59 43 93 43

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 18. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Holbæk, den 18. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 13. december 2006

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

Direktion

Henrik Tetsche

[Side 3](#)

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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 2024/25 (mod 6,25% i 2023/24), 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 markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på kr. 21.005 og egenkapitalen er herefter kr. -957.591 og har således fortsat tabt mere end 50% af kapitalen. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften med fortsat finansiel støtte fra selskabets ejerkreds og over en årrække reetablere selskabets kapital ved egen 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 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser 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 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 sambeskatte 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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		202.529	169.765
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		202.529	169.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>487</u>	<u>178.000</u>
Resultat før finansielle poster		203.016	347.765
Finansielle indtægter		11	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-176.236</u>	<u>-195.967</u>
Resultat før skat		26.791	151.798
Skat af årets resultat	3	<u>-5.786</u>	<u>6.380</u>
Årets resultat		<u>21.005</u>	<u>158.178</u>
Overført resultat		<u>21.005</u>	<u>158.178</u>
		<u>21.005</u>	<u>158.178</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>3.707.529</u>	<u>3.707.042</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.707.529</u>	<u>3.707.042</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.707.529</u>	<u>3.707.042</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>594</u>	<u>9.752</u>
Tilgodehavender		<u>594</u>	<u>9.752</u>
Likvide beholdninger		<u>5.932</u>	<u>5.143</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.526</u>	<u>14.895</u>
Aktiver i alt		<u>3.714.055</u>	<u>3.721.937</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-1.082.591</u>	<u>-1.103.596</u>
Egenkapital	5	<u>-957.591</u>	<u>-978.596</u>
Banker		214.442	256.670
Gæld til realkreditinstitutter		1.027.133	1.099.017
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.175.468	3.121.159
Deposita		<u>66.316</u>	<u>66.316</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>4.483.359</u>	<u>4.543.162</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	132.655	128.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.538	14.529
Anden gæld		<u>28.594</u>	<u>2.045</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>188.287</u>	<u>157.371</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.671.646</u>	<u>4.700.533</u>
Passiver i alt		<u>3.714.055</u>	<u>3.721.937</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	-1.103.596	-978.596
Årets resultat	<u>0</u>	<u>21.005</u>	<u>21.005</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-1.082.591</u></u>	<u><u>-957.591</u></u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	122.179	134.247
Andre finansielle omkostninger	<u>54.057</u>	<u>61.720</u>
	<u>176.236</u>	<u>195.967</u>
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	<u>5.786</u>	<u>-6.380</u>
	<u>5.786</u>	<u>-6.380</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		<u>3.550.000</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>3.550.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024		157.042
Årets værdireguleringer		<u>487</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025		<u>157.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		<u>3.707.529</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate 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 2024/25 (mod 6,25% i 2023/24), 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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>5,75</u>	<u>6,25</u>	<u>6,75</u>
Dagsværdi	<u>3.859.225</u>	<u>3.707.529</u>	<u>3.287.488</u>
Ændring i dagsværdi	<u>151.696</u>	<u>0</u>	<u>-420.041</u>

5 Egenkapital

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

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	312.671	274.287	59.845	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.171.313	1.099.943	72.810	744.351
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.121.159	3.175.468	0	0
Deposita	<u>66.316</u>	<u>66.316</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.671.459</u>	<u>4.616.014</u>	<u>132.655</u>	<u>744.351</u>

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, TETSCHÉ HOLDING ApS, hvoraf det fremgår, at TETSCHÉ HOLDING ApS i perioden indtil 30. juni 2026 forpligter sig til på anfordring af en eller flere gange at tilføre KASERNEVEJ ApS den likviditet, som måtte være nødvendig for, at selskabet er i stand til at opfylde sine økonomiske forpligtelser i takt med at de forfalder.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TETSCHÉ HOLDING ApS (Administrationselskab) 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. 104 pr. 30. juni 2025.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendom på nom. t.kr. 1.600.

Selskabet har givet pant i ejendom til sikkerhed for realkreditlån på nom t.kr. 1.500. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 3.708.

Noter

Side 15