



**EJENDOMSSELSKABET  
FABRIKSVANGEN 19 ApS**

Fabriksvangen 19  
3550 Slangerup

CVR. nr.: 31416868

**Årsrapport for  
1. maj 2024 - 30. april 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2025

---

Per Lauge Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger .....                           | 2  |
| Ledespåtegning .....                                   | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten ..... | 4  |
| Ledelsesberetning .....                                | 5  |
| Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025 .....   | 6  |
| Balance pr. 30. april 2025 .....                       | 7  |
| Egenkapitalopgørelse .....                             | 9  |
| Noter .....  | 10 |

## Virksomhedsoplysninger

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>      | EJENDOMSELSKABET FABRIKSVANGEN 19 ApS<br>Fabriksvangen 19<br>Slangerup 3550<br><br>CVR-nr.: 31416868<br>Hjemsted: Frederikssund<br>Stiftelsesdato: 28. april 2008<br>Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 |
| <b>Direktion</b>         | Per Lauge Jensen, Direktør<br>Steen Larsen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>           | DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB<br>Vølundsvej 6B<br>3400 Hillerød  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 27. oktober 2025 på selskabets adresse.  |



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMSELSKABET FABRIKSVANGEN 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. maj 2024 - 30. april 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 27. oktober 2025

### Direktion

Per Lauge Jensen  
Direktør

Steen Larsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i EJENDOMSELSKABET FABRIKSVANGEN 19 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET FABRIKSVANGEN 19 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Hillerød, den 27. oktober 2025

DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 26580390

**Morten Munk**  
Statsautoriseret revisor  
mne32771

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom, samt beslægtede formål.

## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

|  | Note | 2024/25<br>kr | 2023/24<br>kr |
|--|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | 166.252       | 215.077       |
| Af- og nedskrivninger                  |      | -80.722       | -80.722       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | 85.530        | 134.355       |
| Andre finansielle indtægter            |      | 110           | 45            |
| Finansielle omkostninger               |      | -21.312       | -26.172       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | 64.328        | 108.228       |
| Skat af årets resultat                 | 2    | -13.934       | -24.100       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>50.394</b> | <b>84.128</b> |

| Forslag til resultatdisponering  | 2024/25<br>kr | 2023/24<br>kr |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Overført resultat                | 50.394        | 84.128        |
| <b>Resultatdisponering i alt</b> | <b>50.394</b> | <b>84.128</b> |

## Balance 30. april 2025

|                                 | Note | 2024/25<br>kr | 2023/24<br>kr |
|---------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |               |               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      |               |               |
| Grunde og bygninger             |      | 3.983.834     | 4.064.556     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | 3    | 3.983.834     | 4.064.556     |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      |               |               |
| Andre tilgodehavender           |      | 137           | 0             |
| Likvide beholdninger            |      | 34.655        | 25.124        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | 34.792        | 25.124        |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | 4.018.626     | 4.089.680     |

## Balance 30. april 2025

|  | Note | 2024/25<br>kr    | 2023/24<br>kr    |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                           |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                            |      | 2.515.823        | 2.465.430        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <u>2.640.823</u> | <u>2.590.430</u> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 717.834          | 709.425          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 296.015          | 375.157          |
| Deposita                                     |      | 55.058           | 55.058           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <u>351.073</u>   | <u>430.215</u>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                  |                  |
| Gæld til kreditinstitutter                   |      | 81.500           | 160.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 24.258           | 11.250           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |      | 131.349          | 133.998          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse     |      | 40.000           | 20.000           |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                |      | 5.525            | 15.251           |
| Anden gæld                                   |      | 26.264           | 19.111           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <u>308.896</u>   | <u>359.610</u>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <u>659.969</u>   | <u>789.825</u>   |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <u>4.018.626</u> | <u>4.089.680</u> |
| Personaleomkostninger                        | 1    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                            | Virksomheds-   |                   | Ultimo           |
|----------------------------|----------------|-------------------|------------------|
|                            | kapital        | Overført resultat |                  |
|                            | kr             | kr                | kr               |
| Egenkapital, primo         | 125.000        | 2.465.429         | 2.590.429        |
| Årets resultat             | 0              | 50.394            | 50.394           |
| <b>Egenkapital, ultimo</b> | <b>125.000</b> | <b>2.515.823</b>  | <b>2.640.823</b> |

## Noter

### 1. Personalemkostninger

|   | 2024/25 | 2023/24 |
|---|---------|---------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | 1       | 1       |

### 2. Skat af årets resultat

|                               | 2024/25<br>kr | 2023/24<br>kr |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Skat af årets resultat</b> |               |               |
| Årets aktuelle skat           | 5.525         | 15.251        |
| Årets udskudte skat           | 8.409         | 8.849         |
| <b>I alt</b>                  | <b>13.934</b> | <b>24.100</b> |

### 3. Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og<br>bygninger<br>kr |
|---|------------------------------|
| <b>Kostpris</b>                             |                              |
| Kostpris 1. maj 2024                        | 5.727.684                    |
| <b>Af- og nedskrivninger</b>                |                              |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2024           | 1.663.128                    |
| Årets afskrivninger                         | 80.722                       |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. april 2025</b> | <b>1.743.850</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b> | <b>3.983.834</b>             |

### 4. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Larsen & Jensen ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 368, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør TDKK 3.984.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FABRIKSVANGEN 19 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Disse omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 15 %      |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Noter

### 6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.