

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2024

### Ejendommen Spragelsevej 17 ApS

Sragelsevej 17B  
4160 Herlufmagle

CVR nr. 41701609

#### Indsender:

Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 6. juni 2025

#### Dirigent

Henrik Jørgen Hansen

# Indholdsfortegnelse

---

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## Påtegninger

Ledespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 12

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Ejendommen Spragelsevej 17 ApS  
Spragelsevej 17B  
4160 Herlufmagle

CVR-nr.: 41701609  
Stiftelsesdato: 15. juli 2020  
Hjemsted: Næstved Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Henrik Jørgen Hansen

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S  
Jernbanegade 9  
4700 Næstved

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
6. juni 2025, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet fik i 2024 et resultat før skat på kr. 4.545.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Ejendommen Spragelsevej 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, den 2. juni 2025

**Direktion:**

Henrik Jørgen Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Ejendommen Spragelsevej 17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Spragelsevej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper 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.

Faxe, den 2. juni 2025

## REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste/-tab		218.947	391.194
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-94.021	-94.021
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>124.926</b>	<b>297.173</b>
Andre finansielle indtægter		563	1.096
Andre finansielle omkostninger		-120.944	-154.442
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.545</b>	<b>143.827</b>
Skat af årets resultat	1.	-952	-46.920
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3.593</b>	<b>96.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.593	96.907
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.593</b>	<b>96.907</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2.		
Grunde og bygninger		2.858.235	2.823.319
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.201	72.478
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.875.436</b>	<b>2.895.797</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.875.436</b>	<b>2.895.797</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	97.571
Periodeafgrænsningsposter		21.454	21.454
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>21.454</b>	<b>119.025</b>
Likvide beholdninger		155.312	46.340
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>155.312</b>	<b>46.340</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>176.766</b>	<b>165.365</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.052.202</b>	<b>3.061.162</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2024	2023
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		751.283	747.689
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>791.283</b>	<b>787.689</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelser til udskudt skat		45.096	44.144
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.096</b>	<b>44.144</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	3.	1.767.658	1.829.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.767.658</b>	<b>1.829.932</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		62.400	59.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.902	105.413
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		238.863	234.584
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>448.165</b>	<b>399.397</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.215.823</b>	<b>2.229.329</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.052.202</b>	<b>3.061.162</b>
Eventualforpligtelser	4.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5.		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2024	40.000	747.690	787.690
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	3.593	3.593
<b>Egenkapital, 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>751.283</b>	<b>791.283</b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2023	40.000	650.782	690.782
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	96.907	96.907
<b>Egenkapital, 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>747.689</b>	<b>787.689</b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	26.730
Regulering af udskudt skat	952	20.190
	<b>952</b>	<b>46.920</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.980.820	276.379
Tilgang	73.661	0
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>3.054.481</b>	<b>276.379</b>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	-157.501	-203.902
Årets af- og nedskrivninger	-38.745	-55.276
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-196.246</b>	<b>-259.178</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>2.858.235</b>	<b>17.201</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.498.500	1.573.000
--	-----------	-----------

### 4. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for mellemværende med Nykredit Bank A/S, herunder mellemværende hos Automekaniker Henrik Hansen ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.830.058, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 2.858.235.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Spragelsevej 17 ApS 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i henhold til indgået lejekontrakt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

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 skat og forskydning 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, og andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.