



Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR  
Jesper Ehlers, SR

Nytorv 8A,1.  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
[www.revisionsdsw.dk](http://www.revisionsdsw.dk)

## Herslev Ejendomme ApS

Kattingevej 8, Herslev

4000 Roskilde

CVR-nr. 43138499

## Årsrapport 2022

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-03-2023

---

Tore Jørgensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 11 |
| Balance                                         | 12 |
| Noter                                           | 14 |



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16-03-2022 - 31-12-2022 for Herslev Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16-03-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herslev, den 27-02-2023

### Direktion

Bjarke Kinnerup Jørgensen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Herslev Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Herslev Ejendomme ApS for regnskabsåret 16-03-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 opstilling 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.

Slagelse, den 27-02-2023

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 12696382

Flemming Stahl  
Registreret revisor  
mne18279



## Virksomhedsoplysninger

|                      |                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>  | Herslev Ejendomme ApS<br>Kattevej 8, Herslev<br>4000 Roskilde                                    |
| CVR-nr.              | 43138499                                                                                         |
| Stiftelsesdato       | 16-03-2022                                                                                       |
| Regnskabsår          | 16-03-2022 - 31-12-2022                                                                          |
| <b>Direktion</b>     | Bjarke Kinnerup Jørgensen                                                                        |
| <b>Revisor</b>       | DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE<br>Godkendt revisionsanpartsselskab<br>Nytorg 8A, 1.<br>4200 Slagelse |
| CVR-nr.              | 12696382                                                                                         |
| <b>Pengeinstitut</b> | SparNord<br>4000 Roskilde                                                                        |



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af bolig- og erhvervsejendomme, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 16-03-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -24.080, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 6.372.804, og en egenkapital på kr. 15.920.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har medio 2022 erhvervet en større ejendom i Herslev med henblik på udvikling og udlejning heraf.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Herslev Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

|                                                                   | Note | 2022<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>78.971</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -47.180        |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>31.791</b>  |
| Finansielle omkostninger                                          | 1    | -62.025        |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-30.234</b> |
| Skat af årets resultat                                            |      | 6.154          |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-24.080</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |
| Overført resultat                                                 |      | -24.080        |
| <b>Resultatdisponering</b>                                        |      | <b>-24.080</b> |



## Balance 31. december 2022

|                                                  | Note | 2022<br>kr.      |
|--------------------------------------------------|------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                  |
| Grunde og bygninger                              |      | 6.355.050        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>6.355.050</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>6.355.050</b> |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 17.754           |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>17.754</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>17.754</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>6.372.804</b> |



## Balance 31. december 2022

|                                                                                | Note | 2022<br>kr.      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                                                |      |                  |
| Virksomhedskapital                                                             |      | 40.000           |
| Overført resultat                                                              |      | -24.080          |
| <b>Egenkapital</b>                                                             |      | <b>15.920</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat                                                  | 2    | 11.600           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                                  |      | <b>11.600</b>    |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                       |      | 3.600.000        |
| Ansvarlig lånekapital                                                          |      | 1.900.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                         | 3    | <b>5.500.000</b> |
| Gæld til banker                                                                |      | 747.984          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag<br>til social sikring |      | 97.300           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                         |      | <b>845.284</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                      |      | <b>6.345.284</b> |
| <b>Passiver</b>                                                                |      | <b>6.372.804</b> |
| Eventualforpligtelser                                                          | 4    |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                          | 5    |                  |



## Noter

2022

### 1. Finansielle omkostninger

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Andre finansielle omkostninger | 62.025        |
|                                | <b>62.025</b> |

### 2. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Udskudt skat        | 11.600        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>11.600</b> |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                                                       | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter                            |                       | 0                        | 3.500.000             |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse              | 3.600.000             |                          |                       |
| Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne<br>kreditorkrav | 1.900.000             | 0                        | 1.900.000             |
|                                                       | <b>5.500.000</b>      | <b>0</b>                 | <b>5.400.000</b>      |

Den ansvarlige lånekapital er stillet af kapitalejer Herslev Holding ApS. Lånet er ydet afdragsfrit i 5 år og træder tilbage for andre kreditorer i denne periode.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Herslev Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarke Kinnerup Jørgensen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: d3ff01f8-4792-41b3-91a0-411ece84ce5c

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-03-09 11:02:33 UTC



## Flemming Stahl

Registreret revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:21696382-RID:65214483

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-09 11:03:22 UTC



## Tore Jørgensen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-166398421244

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-09 11:31:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: V7DX7-W3Z3N-J8QQG-BETIL-SKEQB-CG66Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>