

# **Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS**

**Kavalerivej 1, 8930 Randers NØ**

**CVR-nr. 36 39 91 20**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2025.

---

**Lone Plum**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 30. april 2025

### **Direktion**

Majbritt Bisgaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

Christian Kolthoff  
Formand

Majbritt Bisgaard

Lone Plum

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kavalervej ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kavalervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 30. april 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Thomas Hedegaard**

statsautoriseret revisor  
mne34336

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kavalerivej ApS Kavalerivej 1 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 36 39 91 20
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Kolthoff, Grønnevej 17, 8680 Ry, Formand Majbritt Bisgaard, Fælledvej 16, 8870 Langå Lone Plum, Østergade 11 A, st., 8900 Randers C
<b>Direktion</b>	Majbritt Bisgaard, Fælledvej 16, 8870 Langå, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive Ejendommen Kavalerivej, ejendommen er udlejet til Randers Ny Dyrehospital ApS.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 361 t.kr. mod 51 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.009.265</b>	<b>734.228</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-246.079	-333.975
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>763.186</b>	<b>400.253</b>
Andre finansielle indtægter	504	45.081
Øvrige finansielle omkostninger	-300.805	-380.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>462.885</b>	<b>64.815</b>
Skat af årets resultat	-102.088	-14.230
<b>Årets resultat</b>	<b>360.797</b>	<b>50.585</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	360.797	50.585
<b>Disponeret i alt</b>	<b>360.797</b>	<b>50.585</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.342.338	9.588.417
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.342.338</u>	<u>9.588.417</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.342.338</u></b>	<b><u>9.588.417</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	14.000	14.000
Tilgodehavender i alt	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
Likvide beholdninger	335.540	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>349.540</u></b>	<b><u>14.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.691.878</u></b>	<b><u>9.602.417</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.765.724	1.404.927
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.815.724</b>	<b>1.454.927</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	222.169	120.081
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>222.169</b>	<b>120.081</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
1 Gæld til realkreditinstitutter	4.521.774	4.775.610
2 Kreditinstitutter i øvrigt	1.634.933	1.616.898
3 Anden gæld	1.013.180	974.220
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.169.887	7.366.728
Kortfristet del af langfristet gæld	325.000	413.200
Gæld til pengeinstitutter	0	142.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	149.098	94.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	484.098	660.681
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.653.985</b>	<b>8.027.409</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.691.878</b>	<b>9.602.417</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.354.342	1.404.342
Årets overførte overskud eller underskud	0	50.585	50.585
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.404.927	1.454.927
Årets overførte overskud eller underskud	0	360.797	360.797
	<b>50.000</b>	<b>1.765.724</b>	<b>1.815.724</b>

## Noter

---

### 1. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.774.774	5.026.810
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-253.000</u>	<u>-251.200</u>
	<b>4.521.774</b>	<b>4.775.610</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.509.774</u>	<u>3.770.810</u>

### 2. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.706.933	1.778.898
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-72.000</u>	<u>-162.000</u>
	<b>1.634.933</b>	<b>1.616.898</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.346.933</u>	<u>968.898</u>

### 3. Anden gæld

Anden gæld i alt	1.013.180	974.220
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.013.180</b>	<b>974.220</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.775 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 9.342 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kavalervej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor 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:

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.