

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST

Berggreensgade 58, 2100 København Ø

CVR-nr. 27 35 12 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

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

Hasse Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
	Ledelsesberetning
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024
4	Anvendt regnskabspraksis
7	Resultatopgørelse
8	Balance

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 18. juni 2025

Direktion

Hasse Larsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST

Berggreensgade 58

2100 København Ø

E-mail: hasse@birkholminvest.dk

CVR-nr.: 27 35 12 20

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hasse Larsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af eje og udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende efter omstændighederne.

Der har været en syg lejer med katte der nødvendiggjorde en større istandsættelse for selskabet. Ejendommen er solgt med en mindre fortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST 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

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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 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 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 revideres 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsætning	424.281	476.100
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-333.506	-348.750
Andre eksterne omkostninger	-1.137	-2.622
Bruttoresultat	89.638	124.728
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.096	0
Driftsresultat	53.542	124.728
Øvrige finansielle omkostninger	-80.266	-33.227
Resultat før skat	-26.724	91.501
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-26.724	91.501
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	91.501
Disponeret fra overført resultat	-26.724	0
Disponeret i alt	-26.724	91.501

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	3.514.022	4.274.863
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	199.705	197.764
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.713.727</u>	<u>4.472.627</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.713.727</u>	<u>4.472.627</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	4.357	27.000
Tilgodehavender i alt	<u>4.357</u>	<u>27.000</u>
Likvide beholdninger	37.693	30.834
Omsætningsaktiver i alt	<u>42.050</u>	<u>57.834</u>
Aktiver i alt	<u>3.755.777</u>	<u>4.530.461</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.000	10.000
Øvrige reserver	940.713	940.713
Overført resultat	-22.998	3.726
Egenkapital i alt	927.715	954.439
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.202.397	1.720.681
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.202.397	1.720.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.086	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.494.879	1.711.841
Anden gæld	120.700	143.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.625.665	1.855.341
Gældsforpligtelser i alt	2.828.062	3.576.022
Passiver i alt	3.755.777	4.530.461

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	4.274.863	4.147.615
Tilgang i årets løb	0	127.248
Afgang i årets løb	<u>-760.841</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>3.514.022</u>	<u>4.274.863</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>3.514.022</u>	<u>4.274.863</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	263.685	263.685
Tilgang i årets løb	<u>51.382</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>315.067</u>	<u>263.685</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-65.921	0
Årets afskrivninger	<u>-49.441</u>	<u>-65.921</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-115.362</u>	<u>-65.921</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>199.705</u>	<u>197.764</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.202.397</u>	<u>1.720.681</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Hasse Larsen

Navn returneret af MitId: Hasse Kjærsgaard Larsen
Direktør
ID: 47bcc647-7fb3-4fe3-8558-cc0d54cde9ce
IP-adresse: 2.106.20.24:39976
Dato for underskrift: 19-06-2025 13:17:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Hasse Larsen

Navn returneret af MitId: Hasse Kjærsgaard Larsen
Dirigent
ID: 47bcc647-7fb3-4fe3-8558-cc0d54cde9ce
IP-adresse: 2.106.20.24:12218
Dato for underskrift: 19-06-2025 13:18:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 6e138cUJTRPq252638347