



## **ESDK Ejendoms Invest ApS**

**Gisselørevej 17  
4400 Kalundborg**

**CVR nr. 44737590**

**Årsrapport  
3. apr. 2024 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. jun. 2025

---

Michael Augustine  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

### Ledelsespåtegninger

Ledelsespåtegning 4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 5

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 3. apr. 2024 - 31. dec. 2024 8

Balance 31. dec. 2024 9

Noter 11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ESDK Ejendoms Invest ApS

Gisselørevej 17

4400 Kalundborg

CVR-nr: 44737590

Stiftelsesdato: 3. apr. 2024

Direktion: Elena Sadovina

Regnskabsår: 3. apr. 2024 - 31. dec. 2024

## **Ledespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. apr. 2024 - 31. dec. 2024 for ESDK Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. apr. 2024 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 28. jun. 2025

## **Direktion**

Elena Sadovina  
Direktør

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, udvikling og administration af egne ejendomme m.v. samt anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -57.400, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. -7.400.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### 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 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 af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	0 år	100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 3. apr. 2024 - 31. dec. 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>
		kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-73.608</b>
Andre finansielle indtægter		18
<b>Resultat før skat</b>		<b>-73.590</b>
Skat af årets resultat		16.190
<b>Årets resultat</b>		<b>-57.400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-57.400
<b>Årets resultat</b>		<b>-57.400</b>

## Balance 31. dec. 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiver</b>		kr.
Grunde og bygninger		1.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.300.000</u>
Andre tilgodehavender		17.100
Udskudt skatteaktiv		16.190
<b>Tilgodehavender</b>		<u>33.290</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>256.263</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>289.553</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.589.553</u></u>

## Balance 31. dec. 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>
		kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-57.400
		<u>-7.400</u>
<b>Egenkapital</b>		
Langfristede kontraktlige forpligtelser		1.300.000
		<u>1.300.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		50.000
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		181.433
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		65.520
		<u>296.953</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>1.596.953</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>1.589.553</u></u>

## Noter

2024

kr.

### 1. Personaleomkostninger

I alt

**0**

Gennemsnitligt antal ansatte

**0**

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.  
(langfristet)

0

1.300.000

1.300.000

I alt

**0**

**1.300.000**

**1.300.000**

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

## Elena Sadovina

Navn returneret af MitId: Elena Sadovina

Direktør

ID: 0a9b2a35-4491-4641-b28d-4c81ea2f567c

IP-adresse: 66.97.207.119:47926

Dato for underskrift: 29-06-2025 09:24:14 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



## Michael Augustine

Navn returneret af MitId: Michael Augustine

Dirigent

ID: 2a4a4174-bfca-4d1c-8f0c-f63233d24107

IP-adresse: 195.249.119.139:2668

Dato for underskrift: 30-06-2025 06:27:56 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 158b06jznQx252671130