
EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS

CVR-nr.: 33068921

Kirsebærvej 7
3060 Espergærde

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/05/2026

Karsten Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS
Kirsebærvej 7
3060 Espergærde
e-mailadresse: kr@krbusinesspartner.dk
CVR-nr.: 33068921
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Espergærde, den 06/03/2026

Direktion

Karsten Rasmussen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, danske regnskabsvejledninger samt almindelig anerkendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiverne og forpligtelserne til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder kontoromkostninger og småanskaffelser.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, depotgebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændringer af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller nettorenter.

Udbytte

Udbytte indregnes i regnskabet på vedtagelsestidspunktet.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investering i ejendomme indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes af ledelsen ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af denne praksis foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten benævnt værdiregulering investeringsejendom.

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Egenkapital

Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		1.172.597	1.124.234
Andre driftsindtægter		0	33.437
Ejendomsomkostninger		-545.592	-630.520
Administrationsomkostninger		-382.432	-320.194
Bruttoresultat		244.573	206.957
Resultat af ordinær primær drift		244.573	206.957
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		15.155	0
Øvrige finansielle omkostninger		-198.896	-203.544
Ordinært resultat før skat		60.832	3.413
Skat af årets resultat		-16.406	1.884
Årets resultat		44.426	5.297
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		44.426	5.297
I alt		44.426	5.297

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsjendomme		16.000.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	16.000.000	16.000.000
Anlægsaktiver i alt		16.000.000	16.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.500
Tilgodehavender i alt		0	7.500
Likvide beholdninger		240	0
Omsætningsaktiver i alt		240	7.500
AKTIVER I ALT		16.000.240	16.007.500

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		396.928	396.928
Overført resultat		6.321.284	6.276.858
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		6.718.212	6.673.786
Hensættelse til udskudt skat		1.714.000	1.714.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.714.000	1.714.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.337.526	7.471.868
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.337.526	7.471.868
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.939	56.618
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.532	5.126
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.269	3.304
Periodeafgrænsningsposter		0	36
Deposita		82.762	82.762
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		230.502	147.846
Gældsforpligtelser i alt		7.568.028	7.619.714
PASSIVER I ALT		16.000.240	16.007.500

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	396.928	6.276.858	0	6.673.786
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	44.426	0	44.426
Egenkapital, ultimo	396.928	6.321.284	0	6.718.212

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom	
	2025	2024
Kostpris primo	8.209.223	8.209.223
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	8.209.223	8.209.223
Værdiregulering primo	7.790.777	7.790.777
Årets værdiregulering	0	0
Opskrivninger ultimo	7.790.777	7.790.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.000.000	16.000.000

Selskabets investeringsejendom er en lager- og kontorejendom på kvm 3.524, der er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 7,5 % ved udgangen af 2025. Ejendommen er værdiansat af ledelsen, og der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabet har til formål at eje og foretage udlejning af lokalerne i ejendommen beliggende Egeskovvej 9 - 11 i Vallensbæk Strand.

Anparterne i ejendomsselskabet ejes af KR Investment III ApS, Kirsebærvej 7, 3060 Espergærde.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	1