

KIRKEGÅRDS ALLE 5 ApS

Skibhus Skovly 19, 5000 Odense C
CVR-nr. 10 12 94 51

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.12.25

Torben Stensdal Knudsen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Odense C
Risingsvej 63, 1.
5000 Odense C

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	11 - 18

Selskabet

KIRKEGÅRDS ALLE 5 ApS
c/o Ole Carlsen
Skibhus Skovly 19
5000 Odense C
Hjemsted: Odense C
CVR-nr.: 10 12 94 51
Stiftet: 30. januar 2003
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Torben Stensdal Knudsen
Ole Wiile Carlsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for KIRKEGÅRDS ALLE 5 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. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 16. december 2025

Direktionen

Torben Stensdal Knudsen

Ole Wiile Carlsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KIRKEGÅRDS ALLE 5 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KIRKEGÅRDS ALLE 5 ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Odense, den 16. december 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Chresten Clemmensen

Reg. revisor

MNE-nr. mne3097

Johnny Bækholm

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29445

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lejligheder til beboelse.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2024/25 DKK	2023/24 DKK
	Bruttofortjeneste	1.384.561	1.500.924
1	Personaleomkostninger	-240.000	-240.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.144.561	1.260.924
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.144.561	1.260.924
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	317.112	19.001
	Resultat af primær drift	1.461.673	1.279.925
2	Finansielle indtægter	8.002	9.677
3	Finansielle omkostninger	-725.790	-837.312
	Resultat før skat	743.885	452.290
	Skat af årets resultat	-163.655	-106.896
	Årets resultat	580.230	345.394
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	580.230	345.394
	I alt	580.230	345.394

AKTIVER

Note	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
Investeringsejendomme	36.550.000	36.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	36.550.000	36.200.000
Anlægsaktiver i alt	36.550.000	36.200.000
Periodeafgrænsningsposter	8.796	8.654
Tilgodehavender i alt	8.796	8.654
Likvide beholdninger	399.988	57.834
Omsætningsaktiver i alt	408.784	66.488
Aktiver i alt	36.958.784	36.266.488

PASSIVER

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	14.677.692	14.097.462
Egenkapital i alt	14.802.692	14.222.462
Hensættelser til udskudt skat	4.251.132	4.176.463
Hensatte forpligtelser i alt	4.251.132	4.176.463
4 Gæld til realkreditinstitutter	16.547.000	16.547.000
4 Selskabsskat	88.986	90.543
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.635.986	16.637.543
Gæld til tilknyttede virksomheder	423.404	392.730
Selskabsskat	90.543	159.109
Anden gæld	755.027	678.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.268.974	1.230.020
Gældsforpligtelser i alt	17.904.960	17.867.563
Passiver i alt	36.958.784	36.266.488
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	125.000	14.097.462	0	14.222.462
Forslag til resultatdisponering	0	580.230	0	580.230
Saldo pr. 30.06.25	125.000	14.677.692	0	14.802.692

1. Personalemkostninger

Lønninger		240.000	240.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året		1	1

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt		8.002	9.677
I alt		8.002	9.677

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt		725.790	837.312
I alt		725.790	837.312

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
-------------	---------------------	---------------------	---------------------

Gæld til realkreditinstitutter	16.547.000	16.547.000	16.547.000
Selskabsskat	0	88.986	90.543
I alt	16.547.000	16.635.986	16.637.543

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.25	36.550.000	36.550.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	317.112	317.112

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Afkastkravet i 2024/2025 er fastsat til 4,00%. Et fald til 3,75% medfører en værdistigning før skat på investeringsejendommen på kr. 2.500.000. En stigning på afkastkravet til 4,25% medfører et fald i værdien på investeringsejendommen før skat på kr. 2.100.000.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger.

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger.

Afkastkravet for investeringsejendommen er i 2024/2025 fastsat til 4,00%. I 2023/2024 var afkastkravet ligeledes 4,0%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre DKK 1.486.000.

Ejendommen er beliggende i Odense C.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v..

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.547 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 36.550.

Overfor Danske Banks mellemværende på DKK 0 med CK af 1999 ApS samt Holsdore ApS ligger følgende effekter som sikkerhed:

Ejerpantebrev på t.DKK 10.000 i Nyborgvej 2, Vindegade 118, Kirkegårds Allé 5A, Østre Stationsvej 6B samt 18 boligejerlejligheder i Holsdore 18, 18B og 18C.

Nyborgvej 2 ejes af Nyborgvej ApS, Vindegade 118 ejes af Vindegade ApS, Kirkegårds Alle 5A ejes af Kirkegårds Allé 5 ApS, Østre Stationsvej 6B ejes af Banegårdspladsen 2 ApS. 13 af boligejerlejlighederne i Holsdore 18A, 18B og 18C ejes af Holsdore ApS.

Kirkegårds Allé 5 ApS har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Danske Banks mellemværende på DKK 0 med CK af 1999 ApS, Nyborgvej ApS, Vindegade ApS, KC Byg Odense ApS, Banegårdspladsen 2 ApS og Holsdore ApS.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.