



## **Ejendomsselskabet Est. 2022 ApS**

Elektrikervænget 2A, 4700 Næstved

**CVR-nr. 43 12 62 53**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2024 til 30. juni 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2025

---

Morten Heinrich Brudlykke  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Est. 2022 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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 4. november 2025

### Direktion

Morten Heinrich Brudlykke

Peter Kurt Voigth Scheibel



# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Est. 2022 ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Est. 2022 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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

### **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.

Odense, den 4. november 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33313



## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Ejendomsselskabet Est. 2022 ApS  
Elektrikervænget 2A  
4700 Næstved  
CVR-nr.: 43 12 62 53  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 9. marts 2022  
Hjemsted: Næstved

Direktion  
Morten Heinrich Brudlykke  
Peter Kurt Voigth Scheibel

Revisor  
Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 53.588, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 158.946.

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

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>301.773</b>	<b>255.439</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-33.255</u>	<u>-33.255</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>268.518</b>	<b>222.184</b>
Finansielle indtægter	2	4.025	1.123
Finansielle omkostninger	3	<u>-203.389</u>	<u>-217.855</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.154</b>	<b>5.452</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-15.566</u>	<u>-2.178</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>53.588</u></b>	<b><u>3.274</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>53.588</u>	<u>3.274</u>
		<b><u>53.588</u></b>	<b><u>3.274</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	4.566.457	4.599.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.566.457</b>	<b>4.599.712</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.566.457</b>	<b>4.599.712</b>
Andre tilgodehavender		0	8.014
Udskudt skatteaktiv		0	1.219
Periodeafgrænsningsposter		14.526	12.537
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.526</b>	<b>21.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>327.166</b>	<b>223.418</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>341.692</b>	<b>245.188</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.908.149</b>	<b>4.844.900</b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		118.946	65.358
<b>Egenkapital</b>		<b>158.946</b>	<b>105.358</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.097	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.097</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.776.042	2.868.093
Gæld til kapitalinteressenter		1.654.008	1.589.260
Selskabsskat		6.250	2.178
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.436.300</b>	<b>4.459.531</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	106.764	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Selskabsskat		2.178	20.152
Anden gæld		62.273	10.306
Periodeafgrænsningsposter		7.291	11.253
Deposita		98.300	98.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>306.806</b>	<b>280.011</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.743.106</b>	<b>4.739.542</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.908.149</b>	<b>4.844.900</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	40.000	65.358	105.358
Årets resultat	<u>0</u>	<u>53.588</u>	<u>53.588</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>118.946</u></b>	<b><u>158.946</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>4.025</u>	<u>1.123</u>
	<b><u>4.025</u></b>	<b><u>1.123</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>203.389</u>	<u>217.855</u>
	<b><u>203.389</u></b>	<b><u>217.855</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.250	2.178
Årets udskudte skat	<u>7.316</u>	<u>0</u>
	<b><u>15.566</u></b>	<b><u>2.178</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. juli	<u>4.671.765</u>
Kostpris 30. juni	<u>4.671.765</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	72.053
Årets afskrivninger	<u>33.255</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>105.308</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>4.566.457</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli <u>kr.</u>	<u>Gæld</u> 30. juni <u>kr.</u>	<u>Afdrag</u> næste år <u>kr.</u>	<u>Restgæld</u> efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.978.093	2.882.806	106.764	2.393.236
Gæld til kapitalinteresser	1.589.260	1.654.008	0	0
Selskabsskat	<u>2.178</u>	<u>6.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>4.569.531</u></u></b>	<b><u><u>4.543.064</u></u></b>	<b><u><u>106.764</u></u></b>	<b><u><u>2.393.236</u></u></b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.883, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 4.566.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Est. 2022 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og 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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 50 år 3.009 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.