

---

# define aps

**CVR-nr.: 38671693**

Vibevej 9  
3450 Allerød

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/09/2025**

---

**Carsten Adamsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      define aps  
Vibevej 9  
3450 Allerød  
  
e-mailadresse: cja@define4u.dk  
  
CVR-nr.:            38671693  
Regnskabsår:    01/07/2024 - 30/06/2025

**Revisor**            Revisor/Lasse Larsen  
Heibergs Have 62  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr.:            70666758  
P-enhed:            1002326158

## Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. juli 2024 – 30. juni 2025 og årsberetningen for Define ApS.

Årsrapporten er ikke revideret, og aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse B selskaber.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Allerød, den 05/09/2025

### **Direktion**

Carsten Jes Kruse Adamsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Define ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Define ApS for perioden 1. juli 2024 – 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 05/09/2025

Revisor/Lasse Larsen  
CVR-nr.: 70666758  
Lasse Larsen, mne15627  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at udleje fast ejendom samt købe, erhverve, opføre og udvikle fast ejendom til udlejning.

## Usikkerheder om indregning og måling

Der henvises til note for omtale af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

## Økonomisk udvikling

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2024/2025 udviser et negativt resultat, hvilket vurderes som utilfredsstillende.

## Hændelser efter regnskabsårets udgang

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Selskabets omsætning mv. vises ikke i årsregnskabet jf. Årsregnskabslovens § 32.

### Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indbetalinger fra lejerne.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursregulering af værdipapirer. Endvidere indgår tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen samt renter af eventuel regulering af tidligere års skatter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Den del af skatten, der som følge af forskellig skattemæssig og regnskabsmæssig behandling er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort efter gældende skatteprocent og opført som udskudt skat under hensættelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kruse Adamsen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

### **Aktiver**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkravet er fastsat til mellem 6,7% til 8,2% og det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene udgør 7,2%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### **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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen. Investeringsejendom måles til dagspris/salgsværdi på baggrund af ejendommens indtjeningsevne. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelsen foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

**Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

**Passiver****Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når de udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>176.886</b>	<b>682.639</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>176.886</b>	<b>682.639</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-137.230	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-190.449	-232.245
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-150.793</b>	<b>450.394</b>
Skat af årets resultat	2	47.570	-99.716
<b>Årets resultat</b>		<b>-103.223</b>	<b>350.678</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-103.223	350.678
<b>I alt</b>		<b>-103.223</b>	<b>350.678</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.600.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.846	171.139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		310.299	0
Andre tilgodehavender		0	4.953
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>334.145</b>	<b>176.092</b>
Likvide beholdninger		72.800	24.313
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>406.945</b>	<b>200.405</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.006.945</b>	<b>7.800.405</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	50.000	50.000
Overført resultat		1.966.007	2.069.230
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.016.007</b>	<b>2.119.230</b>
Hensættelse til udskudt skat		70.000	273.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>70.000</b>	<b>273.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.332.623	3.054.077
Skyldig selskabsskat		168.331	70.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.500.954</b>	<b>3.124.705</b>
Gæld til realkreditinstitutter		85.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.500	14.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.638.956
Skyldig selskabsskat		70.628	78.016
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		249.856	402.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>419.984</b>	<b>2.283.470</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.920.938</b>	<b>5.408.175</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.006.945</b>	<b>7.800.405</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
Tilknyttet virksomhed	22.729	54.854
Andre finansielle omkostninger	167.720	177.391
Finansielle omkostninger i alt	190.449	232.245

### 2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	155.430	67.716
Ændring af udskudt skat	-203.000	32.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-47.570</u>	<u>99.716</u>

### 3. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen er sammensat af 50 anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kruse Adamsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Den samlede pant udgør TDKK 2.937 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen TDKK 4.600.

### 6. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af Kruse Adamsen Holding ApS, Vibevej 9,3450 Allerød

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024/25**  
0