



Kantatevej Invest ApS

Bogårdsvej 401
3050 Humlebæk
CVR-nr. 44 56 38 94

Årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025
(2. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2026

Morten Elleskov
dirigent

Momentum Revision

Fiolstræde 44, 3. th | 1171 København K

Selskabsoplysninger

Selskabet: Kantatevej Invest ApS
Bogårdsvej 401
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 44563894
Stiftet: 10. januar 2024
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Direktion Morten Elleskov

Indsender MOMENTUM REVISION Registrerede Revisorer ApS

iXBRL data:

Forrige regnskabsperiode: 10. januar 2024 - 31. december 2024

Type af revisorbistand: Andre erklæringer uden sikkerhed

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B

Systemværktøj til udarbejdelse af XBRL-instansen: ParsePort XBRL Converter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Kantatevej Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 30. marts 2026

I direktionen:

Morten Elleskov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kantatevej Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kantatevej Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 30. marts 2026

MOMENTUM REVISION

Registrerede Revisorer ApS

CVR-nr. 35238050

Kristian Lervang Skov

Registreret revisor

mne34598

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 4.976.

Egenkapitalen udgør kr. 45.673.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Kantatevej Invest ApS for 1. januar 2025 - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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.

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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætningen ved salg af færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Materielle anlægsaktiver, der ikke undergår en egentlig værdiforringelse, eksempelvis grunde, anses for at have en ubegrænset brugstid, og afskrives derfor ikke.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	64%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

	Note	2025	2024
BRUTTOFORTJENESTE		288.652	70.702
Personaleomkostninger	1	0	0
Afskrivninger		<u>-25.347</u>	<u>-24.030</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		263.305	46.672
Finansielle indtægter		32	965
Finansielle omkostninger		<u>-251.218</u>	<u>-38.304</u>
RESULTAT FØR SKAT		12.119	9.333
Skat af årets resultat		<u>-7.143</u>	<u>-8.636</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>4.976</u>	<u>697</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>4.976</u>	<u>697</u>
Disponeret i alt		<u>4.976</u>	<u>697</u>

Balance**AKTIVER**

	Note	31/12-25	31/12-24
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger		<u>3.523.596</u>	<u>3.483.509</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.523.596</u>	<u>3.483.509</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.523.596</u>	<u>3.483.509</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		750	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>30.826</u>
Tilgodehavender i alt		<u>750</u>	<u>30.826</u>
Likvide beholdninger		<u>192.297</u>	<u>129.749</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>193.047</u>	<u>160.575</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.716.643</u>	<u>3.644.084</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-25	31/12-24
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.673	697
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>45.673</u>	<u>40.697</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>1.684</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>1.684</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til realkreditinstitutter	2	918.730	935.312
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2	<u>2.646.587</u>	<u>2.448.125</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.565.317</u>	<u>3.383.437</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	83.063
Selskabsskat		8.250	6.952
Anden gæld		<u>77.403</u>	<u>108.251</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>105.653</u>	<u>218.266</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.670.970</u>	<u>3.601.703</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.716.643</u>	<u>3.644.084</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen
3

Noter

1 Personaleforhold	2025	2024
Lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Regulering af feriepengeforpligtelse	0	0
Personale omkostninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-25 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	938.730	20.000	918.730	800.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>2.646.587</u>	<u>0</u>	<u>2.646.587</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.585.317</u>	<u>20.000</u>	<u>3.565.317</u>	<u>800.000</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb 938 t.kr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.523 t.kr.

