



## Kirneh Invest ApS

Helga Pedersens Gade 7, 8. 2  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39432315

## Årsrapport 01.05.2024 - 31.12.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.06.2025

---

**Henrik Vagn Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kirneh Invest ApS  
Helga Pedersens Gade 7, 8. 2  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39432315  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.05.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Henrik Vagn Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2024 - 31.12.2024 for Kirneh Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.06.2025

**Direktion**

**Henrik Vagn Hansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kirneh Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirneh Invest ApS for regnskabsåret 01.05.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2024 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20.06.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at være holdingselskab og at eje kapitalandele i andre selskaber.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>155.127</b>	<b>405.437</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		174.908	315.152
Personaleomkostninger	1	(435.684)	(617.907)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(105.649)</b>	<b>102.682</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.677.064)	0
Andre finansielle indtægter	2	3.104.062	3.899.313
Andre finansielle omkostninger	3	(186.700)	(249.870)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.134.649</b>	<b>3.752.125</b>
Skat af årets resultat	4	(506.407)	(522.220)
<b>Årets resultat</b>		<b>628.242</b>	<b>3.229.905</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Overført resultat		328.242	2.729.905
<b>Resultatdisponering</b>		<b>628.242</b>	<b>3.229.905</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		15.142.889	14.967.981
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>15.142.889</b>	<b>14.967.981</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.791.936	5.469.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.068.000	15.068.000
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>18.859.936</b>	<b>20.537.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.002.825</b>	<b>35.504.981</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		250.000	12.910
Andre tilgodehavender		360.000	0
Tilgodehavende skat		0	183.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>610.000</b>	<b>195.910</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.360.551	22.248.246
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>24.360.551</b>	<b>22.248.246</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>633.479</b>	<b>1.335.574</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.604.030</b>	<b>23.779.730</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.606.855</b>	<b>59.284.711</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		52.650.245	52.322.003
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>53.000.245</b>	<b>52.872.003</b>
Udskudt skat		107.000	69.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>107.000</b>	<b>69.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.455.800	5.520.113
Skyldig skat		0	214.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.455.800</b>	<b>5.734.164</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	142.997	142.524
Bankgæld		0	141.249
Deposita		117.846	149.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.100	58.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.039	69.539
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.000	1.000
Skyldig skat		506.925	0
Anden gæld		51.903	26.432
Periodeafgrænsningsposter		0	21.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.043.810</b>	<b>609.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.499.610</b>	<b>6.343.708</b>
<b>Passiver</b>		<b>59.606.855</b>	<b>59.284.711</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	52.322.003	500.000	52.872.003
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	328.242	300.000	628.242
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>52.650.245</b>	<b>300.000</b>	<b>53.000.245</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	434.001	614.447
Andre omkostninger til social sikring	1.683	3.460
	<b>435.684</b>	<b>617.907</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter i øvrigt	696	9.936
Valutakursreguleringer	0	6.988
Dagsværdireguleringer	2.576.748	3.186.069
Øvrige finansielle indtægter	526.618	696.320
	<b>3.104.062</b>	<b>3.899.313</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023/24 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	184.800	247.278
Valutakursreguleringer	326	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.574	2.592
	<b>186.700</b>	<b>249.870</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	468.407	214.051
Ændring af udskudt skat	38.000	492.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(183.831)
	<b>506.407</b>	<b>522.220</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	14.652.829
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.652.829</b>
Dagsværdireguleringer primo	315.152
Årets dagsværdireguleringer	174.908
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>490.060</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.142.889</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 ejerlejligheder i Aarhus C.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved brug af afkastbaseret model..

Ejendommene er værdiansat på grundlag af et forventet afkastkrav på 3%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil det reducere værdien med 1,153 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25% vil forøge værdien med 1.363 t.kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang i selskabets ejendomme i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Kostpris primo	6.544.000	15.068.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.544.000</b>	<b>15.068.000</b>
Nedskrivninger primo	(1.075.000)	0
Andel af årets resultat	(1.677.064)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.752.064)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.791.936</b>	<b>15.068.000</b>

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Boshop ApS	Risskov	ApS	25%
Ejendomsselskabet Bellevue A/S	Aarhus	A/S	25%

### 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	142.997	142.524	5.455.800	4.971.102
	<b>142.997</b>	<b>142.524</b>	<b>5.455.800</b>	<b>4.971.102</b>

### 8 Dagsværdioplysninger

	<b>Børsnoterede værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	24.360.551
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.517.914

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.142 t.kr

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsår fra at have balancedag pr 30.04 til at have balancedag pr 31.12. Periodens regnskab består dermed af 8 måneder til sammenligning med 12 måneder i sidste periode, hvorfor der er manglende sammenlignelighed.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser 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 omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af bolig. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet,

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og fællesomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder. Herudover nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.