

---

# Kirkhoff Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 42385425**

Gartnervænget 8  
4800 Nykøbing F

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/06/2025**

---

**Christian Bøgelund Kirkhoff**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Kirkhoff Ejendomme ApS  
Gartnervænget 8  
4800 Nykøbing F  
e-mailadresse: 2propertydeals@gmail.com  
CVR-nr.: 42385425  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Kirkhoff Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nykøbing F, den 15/05/2025

### **Direktion**

Christian Bøgelund Kirkhoff

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Kirkhoff Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirkhoff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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, 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.

Stege, den 15/05/2025

Kirkhoff, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 30351002  
Kirsten Kirkhoff, mne9390  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab samt at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme.

## Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i årets løb.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter drift af ejendom samt honorar til rådgivere mm.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning og koncerngoodwill.

Koncernbadwill indtægtsføres i det år, hvor moderselskabet erhverver dattervirksomheden.

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af selskabets danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor koncernforholdet opstår og udgår på det tidspunkt, hvor koncernforholdet ophører.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Årets skat, der 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

Grund og bygning 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttede anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	20 %

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi

overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Egenkapital – udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 i de respektive lande, 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.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>44.816</b>	<b>-16.499</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.752	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>26.064</b>	<b>-16.499</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-107.689	66.451
Andre finansielle indtægter		514.185	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-116.741	-70.370
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>315.819</b>	<b>-20.418</b>
Skat af årets resultat	2	-24.017	17.986
<b>Årets resultat</b>		<b>291.802</b>	<b>-2.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-67.689	66.451
Overført resultat		359.491	-68.883
<b>I alt</b>		<b>291.802</b>	<b>-2.432</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.215.865	1.234.617
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.215.865</b>	<b>1.234.617</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	107.689
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>107.689</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.215.865</b>	<b>1.342.306</b>
Udskudte skatteaktiver		6.679	0
Tilgodehavende skat		0	27.892
Andre tilgodehavender		4.894	0
Periodeafgrænsningsposter		514	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.087</b>	<b>27.892</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		605.395	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>605.395</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		54.239	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>671.721</b>	<b>27.892</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.887.586</b>	<b>1.370.198</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	67.689
Overført resultat		336.618	-22.873
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>376.618</b>	<b>84.816</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.299.983	1.069.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.299.983</b>	<b>1.069.690</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.950	31.399
Gæld til banker		0	7.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.002	6.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		106.252	125.054
Skyldig selskabsskat		20.696	9.906
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.085	36.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>210.985</b>	<b>215.692</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.510.968</b>	<b>1.285.382</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.887.586</b>	<b>1.370.198</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	67.689	-22.873	84.816
Betalt udbytte		-67.689	359.491	291.802
Egenkapital, ultimo	40.000	0	336.618	376.618

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgift tilknyttet virksomhed	9.090	12.449
	<b>9.090</b>	<b>12.449</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-30.696	17.986
Regulering udskudt skat	6.679	0
	<b>-24.017</b>	<b>17.986</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.321.933	21.950	1.299.983	1.156.962
	<b>1.321.933</b>	<b>21.950</b>	<b>1.299.983</b>	<b>1.156.962</b>

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstutter, 1.322 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.216.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	0