

# Kalundborg Ejendomsinvest ApS

Dronning Margrethes Vej 27, 4000 Roskilde.

CVR-nr. 44207435

## Årsrapport for 1. august 2023 - 31. december 2024

doku

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025.

---

Gustav Dreyer Larsen  
Dirigent

---

Registrerede revisorer

Adelgade 108, 1.sal  
Postboks 511  
8660 Skanderborg

Tlf. 86 52 29 33  
www.revisions-partner.dk  
CVR-nr. 69 30 52 10

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Kalundborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2023/24.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. juni 2025.

Gustav Dreyer Larsen  
Direktør

doku

**Til den daglige ledelse i Kalundborg Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kalundborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2023/24 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 Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af dette, 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.

Skanderborg den 3. juni 2025.

**Revisions-Partner, registrerede revisorer**

cvr.nr. 6930 5210

Jens Jensen  
registreret revisor  
mne5988

doku

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og udlejning.

doku

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

**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 finansiel post. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes 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****Bruttoresultat**

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

**Nettoomsætningen**

Indtægter ved udlejning medtages efter periodiseringsprincippet.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Personaleudgifter**

Personaleudgifter omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I posten er fratrukket evt. modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider.

Bygninger	50 år	Restværdi	0%
-----------	-------	-----------	----

Mindre nyanskaffelser (opgjort efter de til enhver tid skattemæssige grænser) af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

### **Skatter**

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

### **Balancen**

#### **Immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

#### **Gældsforpligtelser - generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

doku

	Note	2023/24 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>296.703</b>
Personaleudgifter	1	35.000
Afskrivninger		16.000
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>245.703</b>
Finansieringsudgifter		76.093
<b>Resultat før skat</b>		<b>169.610</b>
Skatter	2	40.902
<b>Årets resultat</b>		<b>128.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering :</b>		
Overført resultat		128.708
<b>Disponeret i alt</b>		<b>128.708</b>

doku

	31.12.24
	Note
	kr.
<b>AKTIVER</b>	
Grunde og bygninger	1.181.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.181.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.181.800</b>
Andre tilgodehavender	1.411
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.411</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.411</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.183.211</b>

	31.12.24	
	kr.	Note
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	
Overført resultat	128.708	
<b>Egenkapital</b>	<b>168.708</b>	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	614.503	
Anden gæld	400.000	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.014.503</b>	
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.014.503</b>	3
<b>Passiver</b>	<b>1.183.211</b>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		4

2023/24  
kr.**1 Personaleudgifter**

De samlede personaleudgifter incl. gager kan specificeres således :

Lønninger	35.000
Pensioner	0
Andre personaleudgifter	0
<b>Personaleudgifter</b>	<b>35.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<b>1</b>

**2 Skatter**

Årets beregnede aktuelle skat	40.902
Årets regulering af udskudt skat	0
<b>I alt</b>	<b>40.902</b>

**3 Gældsforpligtelser**

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 0

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld på tkr. 615, har selskabet udstedt pantebrev på i alt tkr. 1.000, der giver pant i grunde og bygninger.

doku

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Gustav Dreyer Larsen

### Direktør

Serienummer: 3021d00b-5082-4952-8581-cc307b25f742

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-03 11:30:18 UTC



## Jens Jensen

Revisions-Partner I/S, registrerede revisorer CVR: 69305210

Registreret revisor

Serienummer: 7adebcf3-4704-4abf-844f-ff975108b54a

IP: 87.53.xxx.xxx

2025-06-03 11:34:35 UTC



## Gustav Dreyer Larsen

### Dirigent

Serienummer: 3021d00b-5082-4952-8581-cc307b25f742

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-03 11:57:12 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.