

Årsrapport for 2025

Kalundborg Ejendomsinvest ApS
Dronning Margrethes Vej 27, 4000 Roskilde
CVR-nr. 44 20 74 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. april 2026

Gustav Dreyer Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Kalundborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. marts 2026

Direktion

Gustav Dreyer Larsen
direktør
Revisions-Partner
- viden til vækst

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kalundborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kalundborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 27. marts 2026

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 69 30 52 10

Nis-Ole Nissen
Registeret revisor
mne7480
Revisions-Partner
- viden til vækst

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalundborg Ejendomsinvest ApS
Dronning Margrethes Vej 27
4000 Roskilde

CVR-nr.: 44207435

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Gustav Dreyer Larsen, direktør

Revisor

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 69305210
Adelgade 108
8660 Skanderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og udlejning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalundborg Ejendomsinvest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regskabspost 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Der foretages fuld periodisering af lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Posten omfatter direkte udgifter, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		261.610	296.703
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-35.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		261.610	261.703
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-17.934</u>	<u>-16.000</u>
Resultat før finansielle poster		243.676	245.703
Finansielle indtægter	2	5.326	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-45.076</u>	<u>-76.093</u>
Resultat før skat		203.926	169.610
Skat af årets resultat	4	<u>-49.368</u>	<u>-40.902</u>
Årets resultat		<u>154.558</u>	<u>128.708</u>
Overført resultat		<u>154.558</u>	<u>128.708</u>
		<u>154.558</u>	<u>128.708</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>2.775.316</u>	<u>1.181.800</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.775.316</u>	<u>1.181.800</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.775.316</u>	<u>1.181.800</u>
Andre tilgodehavender		16.498	313
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>1.098</u>
Tilgodehavender		<u>16.498</u>	<u>1.411</u>
Værdipapirer		<u>30.000</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>30.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>80.207</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>126.705</u>	<u>1.411</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.902.021</u></u>	<u><u>1.183.211</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>283.266</u>	<u>128.708</u>
Egenkapital		<u>323.266</u>	<u>168.708</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.993.231	0
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>425.000</u>	<u>400.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.418.231</u>	<u>400.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	89.532	0
Banker		0	614.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.750	0
Selskabsskat		49.368	0
Anden gæld		<u>7.874</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>160.524</u>	<u>614.503</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.578.755</u>	<u>1.014.503</u>
Passiver i alt		<u>2.902.021</u>	<u>1.183.211</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	128.708	168.708
Årets resultat	<u>0</u>	<u>154.558</u>	<u>154.558</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>283.266</u>	<u>323.266</u>

Noter

	2025	2024		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	0	35.000		
	<u>0</u>	<u>35.000</u>		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0		
2 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	5.326	0		
	<u>5.326</u>	<u>0</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	45.076	76.093		
	<u>45.076</u>	<u>76.093</u>		
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	49.368	40.902		
	<u>49.368</u>	<u>40.902</u>		
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.082.763	89.532	1.763.690
Selskabsdeltagere og ledelse	400.000	425.000	0	0
	<u>400.000</u>	<u>2.507.763</u>	<u>89.532</u>	<u>1.763.690</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.135 tkr, er der givet pant på nom. 2.140 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.775 tkr.