

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 30.06.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kirstensvej 15 B ApS

Nygade 25, st.

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 45627365

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2025- 30.06.2025

Direktion

Ernst Rødgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 30.06.2025 for Kirstensvej 15 B 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. 30.06.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 30.06.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29.10.2025

Direktion

Ernst Rødgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kirstensvej 15 B ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirstensvej 15 B ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 30.06.2025, 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. 30.06.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 30.06.2025 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.

Silkeborg, den 29.10.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse pr. 01.01.2025, hvorfor regnskabet omfatter perioden 01.01.2025 til 30.06.2025.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25%-point vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 80 t.kr. og 120 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(26.323)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(70.000)
Driftsresultat		(96.323)
Andre finansielle indtægter	1	697.729
Andre finansielle omkostninger	2	(18.889)
Resultat før skat		582.517
Skat af årets resultat	3	(132.852)
Årets resultat		449.665
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		449.665
Resultatdisponering		449.665

Balance pr. 30.06.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme		2.080.000
Materielle aktiver	4	2.080.000
Anlægsaktiver		2.080.000
Andre tilgodehavender		1.777.900
Tilgodehavender		1.777.900
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.439.118
Værdipapirer og kapitalandele		28.439.118
Likvide beholdninger		1.087.378
Omsætningsaktiver		31.304.396
Aktiver		33.384.396

Passiver

	Note	2025 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		30.548.854
Egenkapital		31.548.854
Udskudt skat		18.000
Hensatte forpligtelser		18.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.512.726
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.512.726
Deposita		35.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.468
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.782
Skyldig skat		148.366
Kortfristede gældsforpligtelser		304.816
Gældsforpligtelser		1.817.542
Passiver		33.384.396
Personaleforhold	6	
Dagsværdioplysninger	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1.000.000	30.099.189	0	31.099.189
Overført fra overkurs	0	(30.099.189)	30.099.189	0
Årets resultat	0	0	449.665	449.665
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	30.548.854	31.548.854

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.
Renteindtægter i øvrigt	597.226
Dagsværdireguleringer	100.503
	697.729

2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	15.107
Øvrige finansielle omkostninger	3.782
	18.889

3 Skat af årets resultat

	2025 kr.
Aktuel skat	148.366
Ændring af udskudt skat	(15.514)
	132.852

4 Materielle aktiver

Investerings-
ejendomme
kr.

Tilgange	2.150.000
Kostpris ultimo	2.150.000
Årets dagsværdireguleringer	(70.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(70.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.080.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Op- og nedskrivning af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 30.06.2025. En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 80 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 120 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 94 t.kr. Størrelsen af ejendommen udgør samlet 100 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Brabrand.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

For lejemål med boligudlejning kan lejer opsige lejemålet med 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigeligt for udlejer.

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.512.726	1.512.726
	1.512.726	1.512.726

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.	Obligationer kr.

Dagsværdi ultimo	2.080.000	28.439.118
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(70.000)	34.468

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.080.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Indskud af bestående virksomhed

Selskabet er stiftet ved indskud af en bestående virksomhed. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført pr. 01.01.2025 uden tilpasning af sammenligningstal (bogførte værdiers metode). Efter sammenlægningsmetoden opgøres åbningsbalancen ved at indregne den indskudte virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier opgjort ud fra selskabets valgte regnskabspraksis som beskrevet nedenfor. En eventuel forskelsværdi mellem det aftalte vederlag og den regnskabsmæssige værdi af de indskudte nettoaktiver er indregnet på egenkapitalen.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse pr. 01.01.2025, hvorfor regnskabet omfatter perioden 01.01.2025 til 30.06.2025.

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, andre driftsindtægter, omkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Indtægter indregnes eksklusive moms og afgifter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, renteindtægter obligationer og renterindtægter på banken.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

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. indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

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 proventuet 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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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

