

# Kirkegårds Alle 4 ApS

Kirkegårds Alle 4, 6070 Christiansfeld  
CVR-nr. 44 63 79 95

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.02.26

Attila Daniel Szocska  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Fredericia**  
Karetmagervej 11, 2.th  
7000 Fredericia

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse   | 6       |
| Balance   | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse  | 9       |
| Noter   | 10 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Kirkegårds Alle 4 ApS  
Kirkegårds Alle 4  
6070 Christiansfeld  
Hjemsted: Christiansfeld  
CVR-nr.: 44 63 79 95  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Attila Daniel Szocska

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Kirkegårds Alle 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 25. februar 2026

**Direktionen**

Attila Daniel Szocska

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Kirkegårds Alle 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirkegårds Alle 4 ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 25. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Toftegaard Winkler

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34083

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Note  | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>168.871</b> | <b>208.245</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0              | -72.532        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>168.871</b> | <b>135.713</b> |
| Finansielle omkostninger                          | -53.866        | -49.932        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>115.005</b> | <b>85.781</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 0              | -7.062         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>115.005</b> | <b>78.719</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                |                |
| Overført resultat                                 | 115.005        | 78.719         |
| <b>I alt</b>                                      | <b>115.005</b> | <b>78.719</b>  |

**AKTIVER**

|                                       | 31.12.25         | 31.12.24         |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | DKK              | DKK              |
| Note                                  |                  |                  |
| Investeringsejendomme                 | 4.050.000        | 4.050.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.050.000</b> | <b>4.050.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.050.000</b> | <b>4.050.000</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat           | 4.000            | 0                |
| Andre tilgodehavender                 | 4                | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>4.004</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>1.110</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>5.114</b>     | <b>0</b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.055.114</b> | <b>4.050.000</b> |

**PASSIVER**

|  | 31.12.25         | 31.12.24         |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| Note   |                  |                  |
| Selskabskapital                                      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                    | 1.715.777        | 1.600.771        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>1.755.777</b> | <b>1.640.771</b> |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.963.385        | 2.099.180        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>1.963.385</b> | <b>2.099.180</b> |
| 3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 135.794          | 134.956          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 413              | 2.631            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 13.000           | 8.000            |
| Selskabsskat   | 0                | 7.062            |
| Anden gæld   | 186.745          | 157.400          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>335.952</b>   | <b>310.049</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>2.299.337</b> | <b>2.409.229</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>4.055.114</b> | <b>4.050.000</b> |
| 4 Oplysninger om dagsværdi                           |                  |                  |
| 5 Eventualforpligtelser                              |                  |                  |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25 |                      |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.25                           | 40.000               | 485.531              | 525.531              |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis  | 0                    | 1.115.241            | 1.115.241            |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.25                | 40.000               | 1.600.772            | 1.640.772            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 115.005              | 115.005              |
| Saldo pr. 31.12.25                           | 40.000               | 1.715.777            | 1.755.777            |

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

| 2025 | 2024 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

### 2. Personaleomkostninger

|  |   |   |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 0 |
|--|---|---|

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.25 | Gæld i alt<br>31.12.24 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 135.794             | 1.411.729              | 2.099.179              | 2.234.136              |
| I alt                          | 135.794             | 1.411.729              | 2.099.179              | 2.234.136              |

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK            | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.25 | 4.050.000                  |

Selskabet har pr. statusdagen 1 erhvervsudlejningsejendom beliggende centralt i Christiansfeld. Ejendommen er fuldt udlejet pr. statusdagen. Ejendommen er i god vedligeholdelsesstand og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

Investeringssejendommen er fastsat til en værdi på 6.240 kr. pr. m<sup>2</sup>.

De anvendte afkastkrav for selskabet udgør 6,5% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 293 t.kr.

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad og med udgangspunkt i markedsstatistikker, sammenlignelige udbudte ejendomme samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med nom t.DKK 2.791 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.050.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 959, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.050. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 0 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 959 henligger i selskabets besiddelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2025 med t.DKK 73. Pr. 31.12.25 forøges egenkapitalen med t.DKK 1.188, og balancesummen forøges med t.DKK 1.115.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.