

# **EJENDOMSSELSKABET KIEROS AF 7/4 1992 A/S**

Storhaven 10, 7100 Vejle  
CVR-nr. 31 48 38 16

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.10.25

Peter Rossen-Jørgensen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

**Kolding**  
Birkemose Allé 19  
6000 Kolding

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

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

EJENDOMSSELSKABET KIEROS AF 7/4 1992 A/S  
Storhaven 10  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 31 48 38 16  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Peter Rossen-Jørgensen

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Klougart  
Peter Rossen-Jørgensen  
Marianne Rossen-Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sydbank, Vejle

---

**Modervirksomhed**

---

Gel-Top A/S, Vejle

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25 for EJENDOMSSELSKABET KIEROS AF 7/4 1992 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. oktober 2025

**Direktionen**

Peter Rossen-Jørgensen

**Bestyrelsen**

Henrik Klougart

Peter Rossen-Jørgensen

Marianne Rossen-Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET KIEROS AF 7/4 1992 A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KIEROS AF 7/4 1992 A/S for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.04.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.24 - 30.04.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

Kolding, den 2. oktober 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne30183

## Resultatopgørelse

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
	<b>49.204</b>	<b>50.986</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.486	-30.905
	<b>19.718</b>	<b>20.081</b>
3 Finansielle indtægter	15.024	27.900
4 Finansielle omkostninger	-67	-7.573
	<b>34.675</b>	<b>40.408</b>
5 Skat af årets resultat	-7.643	-9.747
	<b>27.032</b>	<b>30.661</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.400.000
Overført resultat	27.032	-1.369.339
	<b>27.032</b>	<b>30.661</b>

---

**AKTIVER**

Note	30.04.25 DKK	30.04.24 DKK
Grunde og bygninger	596.434	625.920
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>596.434</b>	<b>625.920</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>596.434</b>	<b>625.920</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.973	1.371.260
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>32.973</b>	<b>1.371.260</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.563</b>	<b>13.522</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>39.536</b>	<b>1.384.782</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>635.970</b>	<b>2.010.702</b>

---

**PASSIVER**

	30.04.25	30.04.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	86.629	59.597
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>586.629</b>	<b>1.959.597</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.418	3.226
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.418</b>	<b>3.226</b>
6 Selskabsskat	6.451	8.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.451</b>	<b>8.866</b>
Selskabsskat	8.866	10.648
Anden gæld	29.606	28.365
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.472</b>	<b>39.013</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.923</b>	<b>47.879</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>635.970</b>	<b>2.010.702</b>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.23 - 30.04.24				
Saldo pr. 01.05.23	500.000	1.428.936	0	1.928.936
Forslag til resultatdisponering	0	-1.369.339	1.400.000	30.661
Saldo pr. 30.04.24	500.000	59.597	1.400.000	1.959.597
Egenkapitalopgørelse for 01.05.24 - 30.04.25				
Saldo pr. 01.05.24	500.000	59.597	1.400.000	1.959.597
Betalt udbytte	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Forslag til resultatdisponering	0	27.032	0	27.032
Saldo pr. 30.04.25	500.000	86.629	0	586.629

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

**2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	29.486	30.905
I alt	29.486	30.905

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.000	27.900
Renteindtægter i øvrigt	24	0
I alt	15.024	27.900

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	67	7.573
I alt	67	7.573

**5. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	6.451	8.866
Årets regulering af udskudt skat	1.192	881
I alt	7.643	9.747

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.04.25	Gæld i alt 30.04.24
Selskabsskat	6.451	8.866
I alt	6.451	8.866

**7. Antal medarbejdere**

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

**8. Eventualforpligtelser***Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.114.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Peter Rossen-Jørgensen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 596. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.114.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

## 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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	20	350.000

Grunde 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".

**Andre finansielle poster**

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

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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.

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

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

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**

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