

# **K/S FYRTÅRNET**

**C/O Christian Melgaard, Hummeltoften 11B, 2830 Virum**

**CVR-nr. 15 63 33 36**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2025.

---

Hans Christian Melgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S FYRTÅRNET.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 1. maj 2025

### **Bestyrelse**

Hans Christian Melgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til Kommanditisterne i K/S FYRTÅRNET**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S FYRTÅRNET for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S FYRTÅRNET  
C/O Christian Melgaard  
Hummeltoften 11B  
2830 Virum

CVR-nr.: 15 63 33 36  
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Bestyrelse

Hans Christian Melgaard

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje ejerlejlighederne nr. 1, 6 og 7 af ejendommen matr.nr. 218 A Slagelse bygrunde, beliggende Nytorv 13, 4200 Slagelse, der alle har erhvervsstatus til udlejning. Ejerlejlighederne har et samlet fordelingstal på 17 ud af 33 og udgør således en majoritet på 51,51% i Ejerforeningen Fyrtårnet (CVR-nr. 49691863)

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 304.301 kr. mod 227 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 243.934 kr. mod 338.273 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>304.301</b>	<b>227</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.390	337.556
<b>Driftsresultat</b>	<b>245.911</b>	<b>337.783</b>
Andre finansielle indtægter	306	3.222
Øvrige finansielle omkostninger	-2.283	-2.732
<b>Årets resultat</b>	<b>243.934</b>	<b>338.273</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	243.934	338.273
<b>Disponeret i alt</b>	<b>243.934</b>	<b>338.273</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	1.752.789	1.811.179
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.752.789	1.811.179
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.752.789</b>	<b>1.811.179</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	297.169	357.928
	Periodeafgrænsningsposter	6.600	0
	Tilgodehavender i alt	303.769	357.928
	Likvide beholdninger	144.300	65.925
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>448.069</b>	<b>423.853</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.200.858</b>	<b>2.235.032</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.605.000	1.605.000
Overført resultat	421.317	417.383
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.026.317</u></b>	<b><u>2.022.383</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	50.090
Anden gæld	151.541	162.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>174.541</u>	<u>212.649</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>174.541</u></b>	<b><u>212.649</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.200.858</u></b>	<b><u>2.235.032</u></b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	1.605.000	417.383	2.022.383
Årets overførte overskud eller underskud	0	243.934	243.934
Udlodning	0	-240.000	-240.000
	<b>1.605.000</b>	<b>421.317</b>	<b>2.026.317</b>

## Noter

---

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	3.819.844	3.819.844
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>3.819.844</b>	<b>3.819.844</b>
Nedskrivninger 1. januar 2024	0	-395.946
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	395.946
<b>Nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2024	-2.008.665	-1.950.275
Årets afskrivninger	-58.390	-58.390
<b>Afskrivninger 31. december 2024</b>	<b>-2.067.055</b>	<b>-2.008.665</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.752.789</b>	<b>1.811.179</b>

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er deponeret ejerpantebreve på tkr. 1.075 i selskabets ejendom, med bogført værdi på tkr. 1.753, overfor pengeinstitut og ejerforening.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S FYRTÅRNET er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesomkostninger og varmeregnskabet indregnes ligeledes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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

# 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.”

## Hans Christian Melgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 64370bc3-32e6-43f8-9e2f-b947372fbc5a

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-06-04 15:26:24 UTC



## Claus Carlsen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 40.68.xxx.xxx

2025-06-07 08:00:06 UTC



## Hans Christian Melgaard

### Dirigent

Serienummer: 64370bc3-32e6-43f8-9e2f-b947372fbc5a

IP: 131.164.xxx.xxx

2025-06-07 13:24:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: XJ7KK-JHCLV-FW2V8-LQ2HR-L6SCB-0JCY1

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.