

ApS KBUS 17 nr. 2780

Parallelvej 11, 9900 Frederikshavn
CVR-nr.: 27 37 39 76

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 31. marts 2026

Jens Jørgen Calundan

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 99 89 14 00
Sæby@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS KBUS 17 nr. 2780 Parallelvej 11 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 27 37 39 76 Stiftet: 30. september 2003 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Jørgen Calundan
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	Advokat Ole Kildeby Danmarksgade 81, 2. th. 9900 Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ApS KBUS 17 nr. 2780.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 31. marts 2026

Direktion:

Jens Jørgen Calundan

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i ApS KBUS 17 nr. 2780

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS KBUS 17 nr. 2780 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 31. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35394

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i associerede selskaber.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		551.863	258.344
Andre eksterne omkostninger		-20.593	-20.349
Driftsresultat		531.270	237.995
Andre finansielle indtægter		322.208	374.708
Øvrige finansielle omkostninger		-72.984	-83.250
Resultat før skat		780.494	529.453
Skat af årets resultat	1	-51.326	-60.566
Årets resultat		729.168	468.887

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		475.863	258.344
Overført resultat		253.305	210.543
I alt		729.168	468.887

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.250.883	6.775.021
Finansielle anlægsaktiver	2	7.250.883	6.775.021
Anlægsaktiver		7.250.883	6.775.021
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		5.799.347	5.452.807
Tilgodehavender		5.799.347	5.452.807
Likvide beholdninger		516.854	586.582
Omsætningsaktiver		6.316.201	6.039.389
Aktiver		13.567.084	12.814.410

Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.550.882	6.075.019
Overført resultat		5.565.734	5.312.429
Egenkapital		12.241.616	11.512.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.800	14.600
Gæld til associerede virksomheder		0	25.744
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.273.342	1.205.052
Selskabsskat		37.326	56.566
Kortfristede gældsforpligtelser		1.325.468	1.301.962
Gældsforpligtelser		1.325.468	1.301.962
Passiver		13.567.084	12.814.410

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 3

Medarbejderforhold 4

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	6.075.019	5.312.429	11.512.448
Forslag til resultatdisponering		475.863	253.305	729.168
Egenkapital 31. december 2025	125.000	6.550.882	5.565.734	12.241.616

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.326	60.566
	51.326	60.566

2 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2025	700.000
Kostpris 31. december 2025	700.000
Værdireguleringer 1. januar 2025	6.075.020
Udloddet resultat	-76.000
Årets værdireguleringer	551.863
Værdireguleringer 31. december 2025	6.550.883
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	7.250.883

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS, Frederikshavn	13.338.820	1.069.942	50 %
Bratten Apartments ApS, Frederikshavn	1.153.046	22.883	50 %

3 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Danmarksgade 75, Frederikshavn ApS' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2025 en gæld på 4.312 tkr.

	2025	2024
4 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBUS 17 nr. 2780 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Anvendt regnskabspraksis

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i associerede virksomheder men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.